

JIANDE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

建德國際控股有限公司

(Formerly known as First Mobile Group Holdings Limited)

(前稱第一電訊集團有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

**Stock Code : 865**

**股票代號 : 865**



JIANDE  
INTERNATIONAL  
HOLDINGS

**2016**  
**ANNUAL REPORT**  
**二零一六年年報**

# 目錄

|              |        |
|--------------|--------|
| 公司資料         | 2      |
| 董事履歷         | 3-5    |
| 主席報告         | 6      |
| 管理層討論及分析     | 7-9    |
| 董事會報告        | 10-16  |
| 企業管治報告       | 17-30  |
| 獨立核數師報告      | 31-37  |
| 綜合損益及其他全面收入表 | 38     |
| 綜合財務狀況表      | 39-40  |
| 綜合權益變動表      | 41-42  |
| 綜合現金流量表      | 43-44  |
| 綜合財務報表附註     | 45-98  |
| 五年財務概要       | 99-100 |



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

余德聰先生(主席)  
蔡建四先生(行政總裁)  
吳志松先生  
李烈武先生

### 獨立非執行董事

馬世欽先生  
張森泉先生  
楊權先生

## 公司秘書

黃健德先生(ACCA, HKICPA)

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

## 法律顧問

洛克律師事務所  
香港  
中環花園道1號  
中銀大廈21樓

## 合規顧問

華高和昇財務顧問有限公司  
香港  
中環花園道3號  
冠君大廈11樓1101室

## 股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square,  
Grand Cayman KY1-1001  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 香港主要營業地點

香港  
英皇道250號  
北角城中心1910室

## 註冊辦事處

P.O. Box 10008  
Willow House, Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001  
Cayman Islands

## 股份代號

根據股份代號00865於  
香港聯合交易所有限公司上市

## 公司網站

[www.jiande-intl.com](http://www.jiande-intl.com)

## 董事履歷

**余德聰先生**，60歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之執行董事及主席，主要負責集團整體企業發展及戰略規劃。余先生於中國房地產行業擁有逾十年管理經驗。余先生透過線上課程於二零一四年一月獲廈門大學頒授國際經濟及貿易系學士學位。余先生擔任多項社會要職，包括中國人民政治協商會議福建省委員會委員、中國和平統一促進會香港總會理事、香港福建社團聯會董事會副主席、世界石獅同鄉聯誼會首屆名譽會長、旅港福建商會顧問、香港福建希望工程基金會執行董事、石獅市旅港同鄉公會永遠榮譽會長、香港廈門聯誼總會副監事長、中華海外聯誼會理事、福建海外聯誼會常務理事、中華全國歸國華僑聯合會委員及香港樂群慈善基金有限公司常務副主席。彼為李烈武先生之大舅。

**蔡建四先生**，47歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之執行董事及行政總裁，主要負責集團整體運營管理。蔡先生於中國房地產行業擁有逾十年管理經驗。蔡先生擔任多項社會要職，包括中國人民政治協商會議福建省委員會委員、福建海外聯誼會理事、石獅市政協常委、石獅市中華慈善總會名譽會長、石獅市工商聯主席。

**吳志松先生**，48歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之執行董事，主要負責集團財務管理及監督。吳先生自二零一一年十二月起擔任福建建德集團有限公司之財務總監，並於二零零六年八月至二零一一年十二月擔任石獅市建德房地產有限公司之財務總監。於加入石獅市建德房地產有限公司前，吳先生於泉州市國家稅務局任職公務員。吳先生擔任多項社會要職，包括中國人民政治協商會議石獅市委員會委員、石獅市青年商會副會長、福建省青年商會常務理事及石獅市圍棋協會會長。吳先生於一九九零年七月獲得華僑大學應用化學系學士學位。自一九九五年十二月起，吳先生為中國合資格稅務中級經濟師；自一九九九年十二月起，彼為中國合資格中級會計師。

## 董事履歷

**李烈武先生**，45歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之執行董事，主要負責集團戰略發展。李先生於金融行業擁有逾十年經驗。於二零一零年八月至二零一三年十二月，李先生擔任鉅大國際控股有限公司之執行董事，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：1329)。於二零零六年三月至二零零八年八月，彼任職建銀國際資產管理有限公司直接投資分部聯席董事。於二零零一年四月至二零零六年三月，彼受聘於京華山一企業融資有限公司，負責企業融資交易及管理首次公開發售項目，並於二零零六年三月辭任高級經理。於一九九六年九月至二零零一年四月，彼起初擔任上海實業資產管理有限公司(前稱海裕資產管理有限公司)的投資分析員，後來擔任助理基金經理。李先生於一九九五年六月自加拿大蒙特利爾的麥基爾大學畢業，獲頒商科學士學位，主修金融財務及管理信息系統。彼為余德聰先生之妹夫。

**馬世欽先生**，53歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之獨立非執行董事，為香港執業律師，並已在法律界累積逾二十年豐富經驗。彼於一九九七年九月在香港取得執業律師資格，並自此為香港律師會會員。自二零零二年三月起，馬先生為馬世欽鄧文政黃和崢吳慈飛律師行合夥人兼執業律師。在擔任現時的職位前，彼於二零零零年六月至二零零二年三月為梁錫濂、黃國基、吳志彬律師行顧問兼執業律師。彼於上市公司之企業管治及管理經驗包括彼現時於金力集團控股有限公司(其股份於聯交所創業板上市，股份代號：8038)出任獨立非執行董事兼審核、提名及薪酬委員會成員，由二零一五年五月起生效。馬先生於一九九一年八月作為校外學生畢業於英國倫敦大學，持有經濟學理學士學位。彼其後於一九九五年六月在香港大學取得法學專業證書並於二零一二年一月取得中國人民大學法律碩士學位。

**張森泉先生**，40歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之獨立非執行董事。張先生現為西證國際證券股份有限公司之董事總經理，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：812)。張先生現亦為卡撒天嬌集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：2223)。張先生為香港會計師公會、中國註冊會計師協會及美國註冊會計師協會之會員。由二零一四年十二月至二零一七年三月，張先生為通策醫療投資股份有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於上海證券交易所上市(股份代號：600763 SH)。由二零一四年五月至二零一五年七月，張先生為華眾車載控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：6830)之首席財務官及聯席公司秘書。於二零一三年三月至二零一四年四月，張先生曾任好孩子國際控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1086)戰略發展部主管。彼於會計及審計方面有逾十年專業經驗，並於一九九九年至二零一二年間曾在安永會計師事務所、畢馬威會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行擔任由審計員至審計合夥人等不同職位。張先生在一九九九年於中國復旦大學取得學士學位。

## 董事履歷

**楊權先生**，46歲，於二零一六年十月二十五日被任命為公司之獨立非執行董事。楊先生於二零零六年七月擔任廈門大學經濟學院副教授及於二零一四年八月擔任教授。彼於二零一一年一月至二零一二年一月為美國康奈爾大學之客席學者。楊先生於一九九一年七月畢業於華東化工學院(現稱「華東理工大學」)環境工程系，獲頒授環境監測學士學位。彼獲廈門大學於一九九七年七月頒授貿易經濟碩士學位以及於二零零六年六月頒授世界經濟博士學位。

# 主席報告

各位股東：

本人謹此代表建德國際控股有限公司(「本公司」)向閣下呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)自本公司股份於二零一六年十月二十七日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)恢復買賣(「復牌」)後之首份年報。

復牌後，本公司於二零一七年一月六日將英文名稱由「First Mobile Group Holdings Limited」改為「Jiande International Holdings Limited」，以及採用及註冊中文名稱「建德國際控股有限公司」作為本公司之雙重外文名稱。本集團現時之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。我們相信本公司之新中英文名稱更能反映本集團之現況，並為本公司提供煥然一新的企業形象，使本公司日後的業務發展受惠。

於二零一六年，中國物業市場再次活躍起來，尤其於部分大城市，地區當局後來需公佈政策和措施以壓抑當地物業市場過熱。於二零一六年，本集團仍然而專注於其兩個住宅物業項目，即福建省泉州濱江國際項目及江蘇省揚州天璽灣項目。受惠於中國物業市場復甦，本集團於二零一六年的業務表現理想，可證諸於收益及已收預售所得款項錄得按年增長。

我們預期二零一七年對中國物業發展商而言仍然艱困，主要由於經濟增長下行壓力、土地收購成本上漲及中國房地產行業的信貸流動有限。於二零一七年，本集團將繼續出售現有濱江國際項目及天璽灣項目的落成物業單位，並發展天璽灣項目的較後期數。展望將來，我們將維持業務策略以開拓及物色新機遇，在住宅需求高企而穩定的城市(尤其是中國之三四線城市)開發及向客戶提供優質住宅物業及完善生活環境。

最後，本人謹藉此機會衷心感謝所有股東、業務夥伴及員工的奉獻投入。本集團將竭盡所能提升業務可持續性及將股東回報擴至最大。

主席  
余德聰

二零一七年三月三十一日

# 管理層討論及分析

## 行業回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國物業市場再次活躍起來，尤其於部分大城市，地區當局後來需公佈政策和措施以壓抑當地物業市場過熱。雖然二零一六年經濟增長放緩，國內生產總值6.7%，惟本集團和中國眾多物業發展商仍受惠於物業市場復甦以及國家「十三五」規劃下「兩孩」政策的全面落實，該政策有助刺激中國住屋需求。

## 業務回顧

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度售出落成物業總建築面積合計約24,862平方米，並於二零一六年十二月三十一日預售了總建築面積合計約43,276平方米的落成物業或發展中物業。除繼續銷售濱江國際項目的現有落成物業單位外，本集團年內已完成天璽灣項目第一期第一階段的建築工程，並於二零一六年六月開始向客戶交付該本項的落成物業，而天璽灣項目的第一期第二階段及第二期則正按照其發展計劃處於發展階段。

## 財務表現

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度確認的收益乃來自銷售及交付濱江國際項目及天璽灣項目的物業予客戶(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣103,196,000元增加53.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣158,125,000元，此乃由於自二零一六年六月起開始交付天璽灣項目之若干新竣工物業，惟被濱江國際項目物業銷售減少部分抵銷。截至二零一五年十二月三十一日止年度的所有收益均源自銷售濱江國際項目物業。

毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣54,817,000元或53.1%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣45,874,000元或29.0%，因為銷售天璽灣項目的物業的毛利率一般低於銷售濱江國際項目的物業，此乃主要由於濱江國際項目土地(由本集團於二零零六年及二零零七年收購)的平均土地成本遠低於二零一三年為天璽灣項目收購土地的成本。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的視作上市費用人民幣542,104,000元(二零一五年：零)屬一筆過性質，指視作收購事項的代價減本公司可識別所收購資產及所承擔負債的公平值，詳情載於財務報表附註35。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，倘撇除一筆過視作上市費用，本集團於中國的物業發展商業錄得純利人民幣23,584,000元(二零一五年：人民幣22,301,000元)，較截至二零一五年十二月三十一日止年度上升5.8%。

# 管理層討論及分析

## 與二零一六年二月二十九日之通函內所作之虧損預測比較

誠如本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函(「通函」)所披露，本公司前董事預測本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之虧損應不超過人民幣301,000,000元或約360,000,000港元(「虧損預測」)，基礎如下：

- (a) 出售集團(定義見通函)不再綜合入賬引致之出售附屬公司收益82,000,000港元於本集團損益表內確認，當中假設出售與收購附屬公司乃同時發生，而該收益為收購後收益；
- (b) 視作上市開支應約為467,000,000港元，當中假設(i)緊隨於聯交所復牌後，本公司之股價將為每股0.20港元與代價(定義見通函)相等；及(ii)中總集團將於反收購交易中收購已出售附屬公司淨負債約118,000,000港元；及
- (c) 已收購附屬公司從物業發展業務中取得純利人民幣21,000,000元。

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核虧損最終達人民幣518,500,000元，較虧損預測高出約人民幣217,500,000元，主要歸因於以下原因：

- (a) 儘管出售與收購附屬公司於同日發生，但出售附屬公司乃在收購附屬公司前發生，因此出售集團之收益被視為收購前收益，據此該收益未有於本集團之損益表內確認；
- (b) 經審核視作上市開支人民幣542,100,000元(或約621,700,000港元)，金額根據(i)緊隨復牌後本公司之實際股價計算，有關股價乃採用二零一六年十月二十七日之已公佈股價每股0.355港元釐定，比較之下，虧損預測中則採用每股0.20港元；及(ii)出售附屬公司在收購附屬公司前發生，中總集團並無收購已出售附屬公司之淨負債約118,000,000港元；及
- (c) 基於本節「財務表現」分節之原因，本集團之物業發展業務貢獻純利人民幣23,600,000元。

# 管理層討論及分析

## 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的總資產為人民幣1,181,522,000元，包括總權益人民幣605,921,000元及總負債人民幣575,601,000元。

本集團的營運資金需求主要由內部資源及銀行借款提供資金。於二零一六年十二月三十一日，本集團有定期存款、銀行結餘及現金人民幣128,485,000元(二零一五年：人民幣122,533,000元)及銀行借款人民幣99,900,000元(二零一五年：人民幣170,000,000元)，即現金盈餘淨額為人民幣28,585,000元，而於二零一五年十二月三十一日則為現金虧絀淨額人民幣47,467,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動比率及資產負債比率分別為1.92倍及16.5%(二零一五年：1.76倍及43.4%)。

## 外匯風險

本公司的主要附屬公司於中國營運，而本集團所有業務交易以人民幣計值。截至二零一六年十二月三十一日止年度的外匯虧損淨額主要源自換算以港元計值的應付本公司董事(「董事」)款項為人民幣。於截至二零一六年十二月三十一日止年度豁免應付董事款項後，本集團的外匯風險僅限於以人民幣以外貨幣計值的若干銀行結餘及現金。目前，本集團並無使用衍生財務工具，且並無訂立任何衍生合約。然而，管理層將監察貨幣波動風險，並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國有約42名全職僱員(不包括董事)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，總員工成本(不包括董事薪酬)為人民幣4,719,000元(二零一五年：人民幣4,685,000元)。僱員的薪酬組合乃參考有關僱員的資格及經驗釐定，並由管理層每年檢討，當中參考市場狀況及個人表現。本集團提供全面及具競爭力的薪酬及福利組合予其僱員。誠如適用中國法律及法規規定，本集團參與多個市政府及省政府僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、生育、工傷保險及失業福利計劃。

## 展望

本集團預期二零一七年對中國物業發展商而言仍然具有挑戰性，主要由於經濟增長下行壓力、土地收購成本上漲及中國房地產行業的信貸流動有限。本集團認為中央政府及地方當局出台的緊縮措施將加快建立市場穩定機制，促進中國房地產行業健康發展。於二零一七年，本集團將繼續出售現有濱江國際項目及天璽灣項目的落成物業單位，並發展天璽灣項目的較後期數。展望將來，根據其財務狀況及市場狀況，本集團將開拓及物色新機遇，在住宅需求高企而穩定的城市(尤其是中國之三四線城市)開發及向客戶提供優質住宅物業及完善生活環境。

# 董事會報告

本公司董事會(「董事會」)謹此呈列本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要活動

本公司之主要活動是投資控股。本公司之主要附屬公司詳情及主要活動載於綜合財務報表附註38。完成集團重組(「重組」)(包括由本公司收購中總(香港)有限公司)後，於二零一六年十月二十五日，本集團之主要活動改為於中國發展及銷售物業。除上述者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之主要活動在性質上並無重大變化。

## 業績及分派

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及於該日之事務狀況載於本年報第38至98頁之綜合財務報表。

董事不建議就本年度派付任何股息(二零一五年：無)。

## 銀行借貸

於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行借貸之詳情載於綜合財務報表附註28。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 股本

年內，本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

## 儲備

年內，本公司儲備之變動詳情分別載於本年報第41至42頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註39。

於二零一六年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法(第22章)(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)之相關條文計算之可供分派儲備為人民幣514,656,000元。

# 董事會報告

## 主要客戶及供應商

截至二零一六年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出之銷售佔年內總銷售約6.1%，當中向最大客戶作出之銷售佔約2.5%。向本集團五大供應商作出之採購佔年內總採購約82.6%，當中向最大供應商作出之採購佔約45.5%。概無本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或股東（據董事所深知擁有本公司股本5%以上）於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產及負債載於本年報第99至100頁。此概要並非本年報內之經審核財務報表之一部分。

## 董事

年內及截至本董事會報告日期之董事（包括執行董事（「執行董事」）及獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））如下：

### 執行董事

佘德聰先生（主席）（於二零一六年十月二十五日獲委任）  
蔡建四先生（行政總裁）（於二零一六年十月二十五日獲委任）  
吳志松先生（於二零一六年十月二十五日獲委任）  
李烈武先生（於二零一六年十月二十五日獲委任）  
黃國煌先生（於二零一六年十月二十五日辭任及不再擔任主席）  
Ng Kok Tai 先生（於二零一六年十月二十五日辭任）  
黃國揚先生（於二零一六年十月二十五日辭任及不再擔任行政總裁）

### 獨立非執行董事

馬世欽先生（於二零一六年十月二十五日獲委任）  
張森泉先生（於二零一六年十月二十五日獲委任）  
楊權先生（於二零一六年十月二十五日獲委任）

# 董事會報告

根據本公司組織章程細則(「細則」)第 108(a)條，吳志松先生、李烈武先生及張森泉先生將於本公司應屆股東週年大會上退任並符合資格及願意重選連任。

## 董事履歷

董事之履歷詳情載於本年報第 3 至 5 頁。

## 董事服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂有不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事薪酬

董事之薪酬詳情載於綜合財務報表附註 12。

董事薪酬乃主要經參考權衡其技能及經驗對本集團業務之合適性釐定。

## 管理合約

年內並無訂立或訂有任何有關本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政合約。

# 董事會報告

## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，據董事所知，本公司董事及行政總裁和彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 身份     | 所持已發行<br>普通股數目         | 佔本公司<br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|------|--------|------------------------|-------------------------|
| 余德聰  | 受控法團權益 | 2,043,296,394<br>(附註1) | 35%                     |
| 蔡建四  | 受控法團權益 | 2,043,296,394<br>(附註2) | 35%                     |

附註：

1. Fame Build Holdings Limited(「Fame Build」)(於英屬維爾京群島註冊成立的公司)為該等股份之登記擁有人。於二零一六年十二月三十一日及直至本董事會報告日期，Fame Build由余德聰先生全權實益擁有。
2. Talent Connect Investments Limited(「Talent Connect」)(於英屬維爾京群島註冊成立的公司)為該等股份之登記擁有人。於二零一六年十二月三十一日及直至本董事會報告日期，Talent Connect由蔡建四先生全權實益擁有。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事及行政總裁和彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉或根據標準守則須予知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

# 董事會報告

## 董事收購股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 董事於重大合約之權益

本公司或其附屬公司概無訂立董事直接或間接擁有其中重大權益，且於本年度完結時或年內任何時間有效之重大合約。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，據董事所知，以下實體(非本公司董事或行政總裁)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

| 姓名             | 身份    | 所持已發行<br>普通股數目 | 佔本公司<br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|----------------|-------|----------------|-------------------------|
| Fame Build     | 實益擁有人 | 2,043,296,394  | 35%                     |
| Talent Connect | 實益擁有人 | 2,043,296,394  | 35%                     |

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，根據本公司於證券及期貨條例第336條下存置之權益登記冊，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 與控股股東之不競爭承諾

本公司於二零一七年三月二十八日接獲由余德聰先生、蔡建四先生、Fame Build及Talent Connect(統稱「契諾人」)簽署的確認書(統稱「該等確認書」), 確認於二零一六年十月二十五日(完成重組日期)至契諾人簽署確認書之日期間, 彼等各自已全面遵守契諾人於二零一六年二月二十六日以本集團為受益人分別簽立之不競爭契據(「不競爭契據」), 特別是, 彼等個別及彼等各自之聯繫人概無直接或間接擁有、投資、經營、參與、發展、營運或持有權益或涉及或收購或持有任何與本集團任何成員公司不時於中國持續經營或擬持續經營之業務(即住宅及商用物業之物業開發)構成或可能構成直接或間接競爭之活動或業務。

獨立非執行董事已審閱有關確認, 且彼等全體信納於二零一六年十月二十五日至二零一六年十二月三十一日期間不競爭契據已獲恪守。

## 充分公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知, 於本年報日期, 按照上市規則之規定, 本公司之證券有充分公眾持股量。

## 優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立所在之司法權區)法例概無有關優先購股權之條文, 以規定本公司按比例向現有股東提呈發售新股。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(不論在聯交所或其他交易所)。

## 企業管治

本公司之企業管治常規載於本年報第17至30頁之企業管治報告。

# 董事會報告

## 報告日期後事項

於本公司報告期結束後直至本董事會報告日期，概無發生重大事件。

## 核數師

中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯安達」)由二零一六年十一月二十九日起辭任本公司核數師，而德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)則已獲委任為本公司核數師，以填補中匯安達辭任後之臨時空缺。

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經德勤審核，德勤將於應屆股東週年大會退任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘德勤為本公司核數師。

代表董事會

主席

余德聰

二零一七年三月三十一日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司相信有效的企業管治常規是保障股東及持份者權益與提升股東價值的基本要素，因此矢志維持最符合本集團需要與利益的良好企業管治水平。

據現任董事所深知，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，已遵守上市規則附錄 14 — 企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）所載之守則條文，惟由二零一六年一月一日至二零一六年十月二十四日獨立非執行董事及公司秘書空缺有關者（包括成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會）及以下除外：

根據企業管治守則條文第 A.1.1 條，董事會須定期舉行會議，並需至少每年按約季度時間舉行四次會議；根據企業管治守則條文第 A.2.7 條，在執行董事並無出席的情況下，主席須與非執行董事（包括獨立非執行董事）每年至少舉行一次會議；根據企業管治守則條文第 C.3.3(e)(i)，審核委員會須每年最少兩次與發行人核數師舉行兩次會議。

在二零一六年十月二十五日前，由於本集團面對財政困難，且本公司股份長期暫停買賣，自前任獨立非執行董事及公司秘書分別於二零零九年十二月二日及二零一四年四月九日辭任後，本公司未能委任適合人選。本公司完成重組後，本公司於二零一六年十月二十五日委任一名公司秘書及三名獨立非執行董事，重新設立現有董事會及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。然而，由重新設立現有董事會至二零一六年十二月三十一日的期間少於三個月；在此期間內，並無任何實際營運需要令現有董事會及董事委員會舉行會議。截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會僅舉行三次會議，而截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會主席與獨立非執行董事或審核委員會之間並無舉行任何會議。

現有董事會及本公司管理層將繼續竭力加強企業管治標準，著重改善獨立性、有效內部監控、透明度及股東問責各方面。本公司認為已採取足夠措施，確保日後遵從企業管治守則。

# 企業管治報告

## 董事

### 董事會

董事會由主席領導，為本公司業務指路。董事會負責定期制訂本公司的長期策略，訂立業務發展目標，評估管理政策成效，監控管理層表現及確保有效落實風險管理措施。董事定期會面以審閱本集團的財務及營運表現及討論和制訂未來發展計劃。根據章程細則，董事可親身或透過電聯方式參加會議。

### 董事會組成

董事會現時包括總共七名董事，四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。董事名單亦載於本年報「董事會報告」一節。此外，按類別劃分的最新公司董事名單載於聯交所及本公司各自的網站，名單列明彼等的職務及職能。名單說明董事是否為獨立非執行董事及載列各董事的角色及職能。

董事會成員組成多元，按適合本集團的方向及策略輕重在技能及經驗之間達致平衡。就本集團的事宜，董事投入足夠時間及精力。所有董事均須在獲委任時及每年向本公司披露彼等擔任的上市公司或機構職位數量及性質以及其他重要職務，並說明任職時間。

### 董事會的獨立性元素

董事會中執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合均衡，使董事會具備足夠的獨立元素，能有效地作出獨立判斷。除了本年報「董事履歷」一節所披露資料外，董事會成員彼此之間並無其他財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

獨立非執行董事於董事會的角色十分重要。彼等負責確保董事會維持高水平財務及其他法定申報，及就保護本公司及本集團股東整體利益而進行充足的檢查工作及維持平衡。由二零一六年十月二十五日（完成重組日期）至二零一六年十二月三十一日，董事會一直符合上市規則下有關委任至少三名獨立非執行董事（當中至少一名擁有合適的會計或相關財務管理專業資質）的規定。自二零一六年十月二十五日起，獨立非執行董事人數至少佔董事會三分之一。

# 企業管治報告

根據上市規則第3.13條，董事會已收到個獨立非執行董事的獨立性確認書，及本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。本公司在所有披露董事姓名的公司通訊中標明獨立非執行董事。

## 董事會及管理層的角色及職能

董事會負責制訂本集團的整體策略性方向及監管其表現。董事會授權高級管理層在董事會設定的監控及授權框架內處理日常營運事宜。另外，董事會亦授權提名委員會、薪酬委員會、審核委員會以及合規委員會執行不同職責。該等董事委員會的進一步詳情載於本報告。

## 主席及行政總裁

本公司全面支持董事會主席（「主席」）與本公司行政總裁（「行政總裁」）的職責劃分，確保職權平衡。年內，主席職位由黃國煌先生擔任，直至二零一六年十月二十五日；自二零一六年十月二十五日起，由余德聰先生擔任。行政總裁職位由黃國揚先生擔任，直至二零一六年十月二十五日；自二零一六年十月二十五日起，由蔡建四先生擔任。這確保主席管理董事會的職責與行政總裁監控公司整體內部營運的職責分工界定清晰。

## 董事會及董事委員會會議記錄

個別董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度的董事會會議出席情況如下：

|                            | 參加／合資格參加<br>的會議數量 |
|----------------------------|-------------------|
| <b>執行董事</b>                |                   |
| 余德聰（於二零一六年十月二十五日獲委任）       | 0/0               |
| 蔡建四（於二零一六年十月二十五日獲委任）       | 0/0               |
| 吳志松（於二零一六年十月二十五日獲委任）       | 0/0               |
| 李烈武（於二零一六年十月二十五日獲委任）       | 0/0               |
| 黃國煌（於二零一六年十月二十五日辭任）        | 3/3               |
| Ng Kok Tai（於二零一六年十月二十五日辭任） | 3/3               |
| 黃國揚（於二零一六年十月二十五日辭任）        | 3/3               |
| <b>獨立非執行董事</b>             |                   |
| 馬世欽（於二零一六年十月二十五日獲委任）       | 0/0               |
| 張森泉（於二零一六年十月二十五日獲委任）       | 0/0               |
| 楊權（於二零一六年十月二十五日獲委任）        | 0/0               |

# 企業管治報告

定期董事會會議通知於會議舉行至少14天前送達全體董事，而就其他董事會會議通常會發出合理通知。會議議程及董事會文件連同所有適當、完整及可靠的資料會及時（不少於各董事會或董事委員會會議擬定日期前三天）寄予所有董事，除非成員之間另行協定則作別論，藉此確保彼等有足夠的時間檢視董事會文件及為會議進行充分準備，讓董事知悉本公司最近期的發展及財務狀況，並有助彼等於議程加入任何事宜及作出知情決定。

董事會及各董事在合理要求下可尋求獨立專業意見以協助彼等履行於本公司的職責，費用概由本公司承擔。倘有需要及經向董事會提出請求後，董事可取得獨立專業意見以履行彼等的職責，費用由本公司承擔。

董事會及董事委員會的所有會議記錄由公司秘書保存。上述會議記錄詳細記錄相關成員進行的討論及達成的決定、所考慮的事宜及達成的決定，包括董事提出的任何問題或表達的任何異見。任何董事在合理通知後可於任何合理時間查閱有關會議記錄。

會議記錄草擬本通常會於各會議舉行後的合理時間內發予董事或相關委員會成員，以獲取彼等的意見，並會向全體董事或委員會成員寄發最終記錄以供其存檔。

## 委任及重選董事

委任新董事的事宜由提名委員會審議。提名委員會將充分考慮董事會成員多元化政策，以及審查候選人的簡歷，並就董事的委任、重新委任及提名向董事會提出建議。

根據章程細則第112條，任何為填補臨時空缺而獲董事會委任的董事，其任期至本公司下次股東大會終止；若為增加董事會成員數目而獲委任的董事，其任期至本公司下屆股東週年大會終止，並有資格於該股東大會上膺選連任。每名董事須至少每三年輪值退任一次。根據章程細則第108(2)條，於本公司各股東週年大會（「股東週年大會」）上，其時三分之一的董事（或倘人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）將輪值退任，惟各董事至少每三年於股東週年大會上退任及退任董事將膺選連任。

全體董事均與本公司訂立服務合約或委聘函件，任期不超過三年。

# 企業管治報告

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事買賣本公司證券之行為守則。本公司之證券於二零零九年十一月二十七日至二零一六年十月二十六日期間暫停買賣。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等已遵守標準守則。

任何可能管有關於本公司或其股份的內幕消息的僱員，均不得於禁售期內買賣本公司股份。

## 董事及管理人員的責任保險

本集團已為董事及管理人員購買合適的責任保險，就彼等因本集團業務承擔的風險提供保障。

## 董事的培訓及專業發展

董事會持續獲告知法律及監管最新發展及業務和市場最新變動，以方便其履行職責。本公司向各新任董事介紹上市規則、法律及其他監管規定，確保符合企業管治常規及保持良好的企業管治常規。我們亦鼓勵董事參與持續專業發展，以增進及更新彼等的知識及技能。如有需要，本公司亦向董事提供持續簡報及專業發展，費用概由本公司承擔。

於董事會二零一六年十月二十五日的重組前，所有現任董事已於獲委任時獲得全面、正式及特定的入職介紹。根據本公司存置的記錄，為符合企業管治守則有關持續專業發展的規定，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，現任董事曾接受以下培訓，其重心為上市公司董事的角色、職務及職責：

|                      | 閱讀材料 | 參加研討會／<br>簡介會 |
|----------------------|------|---------------|
| <b>執行董事</b>          |      |               |
| 佘德聰(於二零一六年十月二十五日獲委任) | ✓    | ✓             |
| 蔡建四(於二零一六年十月二十五日獲委任) | ✓    | ✓             |
| 吳志松(於二零一六年十月二十五日獲委任) | ✓    | ✓             |
| 李烈武(於二零一六年十月二十五日獲委任) | ✓    | ✓             |
| <b>獨立非執行董事</b>       |      |               |
| 馬世欽(於二零一六年十月二十五日獲委任) | ✓    | ✓             |
| 張森泉(於二零一六年十月二十五日獲委任) | ✓    | ✓             |
| 楊權(於二零一六年十月二十五日獲委任)  | ✓    | ✓             |

## 問責及審計

### 財務申報

董事會致力於在年報及中期報告、內幕消息公告及上市規則及其他監管規定要求的其他財務披露資料內呈列平衡、清晰及便於理解的評估。

董事知悉彼等有責任編製各財務期間的財務報表，而有關財務報表真實公平反映本集團的經營狀況及該期間的業績及現金流。

本公司核數師德勤就彼等對本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表的報告責任說明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

董事經作出適當合理查詢後，認為本集團擁有充足資源可於可見將來繼續經營，因此決定在編製本年報「經審核財務報表」一節的財務報表時採用持續經營基準屬恰當。於二零一六年十月二十五日完成重組後，董事會不知悉有任何存在重大不確定因素的事件或狀況可能導致本公司持續經營能力產生重大疑問。

本公司產生或維持長期升值的基礎及達成目標的策略於本年報「管理層討論及分析」一節闡述。

### 查閱資料

管理層向董事會提供充足的闡釋及資料，例如本集團的主要業務活動及關鍵財務資料，以讓董事會對提交予董事會以供批准的本公司財務資料及狀況作出知情評估。倘董事要求獲得管理層未提供的其他資料，各董事有權分別及獨立征詢本公司高級管理層以進行進一步查詢(如必要)。

## 風險管理及內部監控

董事會就維持良好的有效風險管理及內部監控系統負有整體責任，以保障本集團資產及持份者權益，以及在內部審計及審核委員會的支持下審閱系統的有效性。

由於本集團的公司及營運架構相對簡單，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會通過委聘中匯安達風險管理有限公司對本公司風險管理及內部監控系統進行年度審閱，以檢視及評估本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並呈報予董事會，而不另行調配資源設立內部審計部門。有關系統對本集團財務、經營、合規及風險管理等方面實行重大監控。董事會認為內部審計經已實行及向董事會提供合理核證，確認本公司按預設方式運程序及本集團的風險管理及內部監控系統有效及充足。

## 核數師的薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度，就本公司核數師德勤所提供服務的已付／應付酬金如下：

|        | 人民幣千元 |
|--------|-------|
| 所提供服務  |       |
| 法定審核服務 | 1,181 |
| 其他審核服務 | -     |
| 非審核服務  | -     |

## 董事委員會

### 重新設立董事委員會

董事會不時將其權力及權限委派予董事委員會，藉此確保有效營運及特定問題由相關專業人士處理。所有董事委員會均及時獲提供準確及充分的資料，藉此，董事委員會可作嘔出符合本公司利益的知情決定及擁有充分資源以履行職責。

由二零一六年一月一日至二零一六年十月二十四日，董事會僅包括三名執行董事，並無董事委員會。於二零一六年十月二十五日完成重組及現時董事會重組（包括委任三名獨立非執行董事）後，董事會重新成立其三個董事委員會，即提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，並新設合規委員會。然而，由於重新設立現有董事委員會至二零一六年十二月三十一日期間少於三個月，且於這一期間並無實際營運需要讓董事會召開會議，故於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無舉行任何董事委員會會議。

# 企業管治報告

下表列載相關董事會成員任職的該等委員會成員資料：

|                | 提名委員會 | 薪酬委員會 | 審核委員會 | 合規委員會 |
|----------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>執行董事</b>    |       |       |       |       |
| 余德聰            | 主席    | 成員    |       |       |
| 蔡建四            |       |       |       |       |
| 吳志松            |       |       |       |       |
| 李烈武            |       |       |       | 成員    |
| <b>獨立非執行董事</b> |       |       |       |       |
| 馬世欽            | 成員    | 主席    | 成員    | 主席    |
| 張森泉            | 成員    | 成員    | 主席    | 成員    |
| 楊權             |       |       | 成員    |       |

各董事委員會的職權範圍可分別於聯交所及本公司網站查閱。

## 提名委員會

本公司的提名委員會於二零一六年十月二十五日重新成立，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。提名委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括所需技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並於董事會出現職務空缺時就挑選提名有關人士擔任董事或就此向董事會提供建議；
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；
- 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；以及檢討為董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和檢討達標進度；
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

# 企業管治報告

董事會出現空缺時，獲提名的候選人交提名委員會審議。提名委員會的建議其後會提交董事會審批。提名委員會於考慮提名新董事時，會充分考慮董事會成員多元化政策，並考慮該候選人的資格、能力、工作經驗、領導才能及專業操守。董事會在決定董事的獨立性時會遵循上市規則所載規定。

提名委員會具有明確權力，可按其職權範圍向僱員徵求任何所需資料，並有權在有需要時獲取外來獨立專業意見，以履行其職責，費用由本公司支付。

提名委員會的主席由董事會主席擔任。本公司的獨立非執行董事佔提名委員會的大多數。

## 薪酬委員會

本公司的薪酬委員會於二零一六年十月二十五日重新成立，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 就本公司對董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 因應董事會制定的企業方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇，並就非執行董事的酬金向董事會提出建議；
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；及
- 審閱高級管理團隊的角色及職務、培訓及專業發展，並就此提出推薦建議。

薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或本公司行政總裁的意見。薪酬委員會具有明確權力，可按其職權範圍向僱員徵求任何所需資料，並有權在有需要時獲取外來獨立專業意見，以履行其職責，費用由本公司支付。

# 企業管治報告

本公司及董事的薪酬政策均與市場水平及工作表現掛鈎。本公司會考慮市場慣例、市場上的競爭狀況及個人表現，按年檢討薪酬組合。

支付董事及高級管理層的薪酬詳情載於綜合財務報表附註13及37。五名最高薪酬人士亦為本集團高級管理層，彼等各自於截至二零一六年十二月三十一日止年度的薪酬為1,000,000港元以內。截至二零一六年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士並非為本公司董事。

薪酬委員會的主席由一名獨立非執行董事擔任。本公司的獨立非執行董事佔薪酬委員會的大多數。

## 審核委員會

本公司的審核委員會於二零一五年十月二十五日重新成立，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。審核委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 監察與本公司核數師之間的關係；
- 審閱本公司的中期報告及年報以及財務報表；
- 監控本公司的財務申報系統、風險管理及內部監控系統；及
- 檢討本公司僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之有關安排。

審核委員會具有明確權力，可按其職權範圍調查任何事宜，並有權在有需要時獲取外來法律或其他獨立專業意見，以履行其職責，費用由本公司支付。審核委員會亦可獲僱員提供支援及協助，取得合理的資源以妥善履行其職務。

審核委員會由張森泉先生擔任主席，彼擁有合適的專業會計資格及財務管理資質。審核委員會包括全體獨立非執行董事。概無審核委員會成員為本公司現有核數師的前合夥人。

年內，審核委員會及董事就有關外部核數師挑選、委任、辭任或罷免事宜概無意見分歧。

審核委員會已與管理層審閱本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括所採納的會計原則及常規。

# 企業管治報告

## 合規委員會

為了增強企業管治措施的有效性及加強及監控本集團內部監控系統，本公司於二零一六年十月二十五日新設合規委員會，委員會具書面訂明的職權範圍，清楚說明其職權及責任。提名委員會的主要職責包括(但不限於)：

- 就遵守董事會可能規定、憲章文件可能包含，或上市規則或其他適用法律法規、規則或守則可能施加的任何要求、方針及規例之政策及常規進行審閱及向董事會提出推薦建議；
- 確保落實恰當的監控系統，以保證遵守相關內部監控系統、程序及政策；
- 監控本集團計劃的落實，確保高度遵守其自身風險管理標準；及
- 針對本公司任何法律及合規方面的重大缺漏採取補救措施及讓董事會知悉任何有關行動及／或進展。

合規委員會具有明確權力，可按其職權範圍向僱員徵求任何所需資料，並有權在有需要時獲取外來獨立專業意見，以履行其職責，費用由本公司支付。

合規委員會的主席由獨立非執行董事擔任。本公司的獨立非執行董事佔合規委員會的大多數。

## 公司秘書

黃健德先生於二零一六年十月二十五日獲委任為公司秘書，彼為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，黃先生已遵守上市規則第3.29條的規定，接受不少於15個小時的相關專業培訓。

## 股東溝通

本公司所有股份均為附帶相同投票權的普通股。截至本年報日期，本公司有符合上市規則規定的充足公共持股量。

本公司確認有效的溝通可增加透明度及提升向其股東的問責性。本公司透過刊發通告、公告、通函、中期及年度報告，向其股東提供資料。股東可登入本公司網站[www.jiande-intl.com](http://www.jiande-intl.com)，查閱本集團之資料。股東亦可將有關本集團之任何書面查詢，透過電郵[ir@jiande-intl.com](mailto:ir@jiande-intl.com)或寄郵至本公司之主要辦事處，地址為香港英皇道250號北角城中心1910室，提交予董事會。董事、公司秘書或其他負責高級管理層成員將盡快回應股東的查詢。

本公司之股東大會為股東提供有用的平台，與董事會交流意見。全體董事將竭盡所能出席股東大會，以回應股東提出的查詢。外部核數師亦應邀出席股東週年大會，以回應有關審核操守、編製及核數師報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

根據細則第64條，任何於呈遞要求日期持有不少於本公司實繳股本(附有於本公司股東大會投票權利)十分之一的股東，於任何時候有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項(包括任何建議)；該大會應於呈遞該要求後兩個月內舉行。倘呈遞後二十一日內董事會未有開始召集該大會，則呈遞要求人士可自行以同樣方式作出此舉，呈遞要求人士因董事會未能召開會議而產生之一切合理開支應由本公司向呈遞要求人士補償。

基於在重組完成前延遲公佈截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度之年度業績及寄發年報，因此前董事會於截至二零一六年十二月三十一日止年度押後舉行股東週年大會。本公司分別於二零一六年四月十八日及二零一六年十二月二十九日舉行了兩次股東特別大會(「股東特別大會」)。有關於各股東特別大會上提呈的決議案及投票結果詳情，已於本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函及日期分別為二零一六年四月十八日、二零一六年十二月一日及二零一六年十二月二十九日之公告披露。

# 企業管治報告

個別董事於年內舉行的兩次股東特別大會的出席情況如下：

|                            | 於二零一六年<br>四月十八日<br>的股東特別大會 | 於二零一六年<br>十二月二十九日<br>的股東特別大會 |
|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>執行董事</b>                |                            |                              |
| 余德聰(於二零一六年十月二十五日獲委任)       | 不適用                        | ✓                            |
| 蔡建四(於二零一六年十月二十五日獲委任)       | 不適用                        | ✓                            |
| 吳志松(於二零一六年十月二十五日獲委任)       | 不適用                        | ✓                            |
| 李烈武(於二零一六年十月二十五日獲委任)       | 不適用                        | ✓                            |
| 黃國煌(於二零一六年十月二十五日辭任)        | ✓                          | 不適用                          |
| Ng Kok Tai(於二零一六年十月二十五日辭任) |                            | 不適用                          |
| 黃國揚(於二零一六年十月二十五日辭任)        |                            | 不適用                          |
| <b>獨立非執行董事</b>             |                            |                              |
| 馬世欽(於二零一六年十月二十五日獲委任)       | 不適用                        |                              |
| 張森泉(於二零一六年十月二十五日獲委任)       | 不適用                        |                              |
| 楊權(於二零一六年十月二十五日獲委任)        | 不適用                        | ✓                            |

Ng Kok Tai 先生、黃國揚先生、馬世欽先生及張森泉先生因工作無法出席個別的股東特別大會。

## 採納新組織章程大綱及細則

在重組方面，本公司根據於二零一六年四月二十九日通過的一項特別決議案採納新的組織章程大綱及細則(「新組織章程大綱及細則」)。新組織章程大綱及細則條文符合上市規則及開曼群島法律規定。下文簡短概述對本公司於二零零零年開始採納及於二零零三年、二零零四年及二零零六年分別修訂的前組織章程大綱及細則之主要改變：

- 允許本公司使用本公司網站及其他電子方式向股東寄送或公佈通告或文件，惟須遵守上市規則及開曼群島的適用法律，而倘於本公司網站發佈通告，有關股東應獲通知，有關通告已如此發佈；
- 反映股本重組之結果，包括本公司法定股本之變動(最終於二零一六年八月二十三日生效)；
- 規定本公司股東大會上所有決議案須以投票方式表決(惟股東大會主席可真誠地容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外)；

# 企業管治報告

- (d) 符合上市規則有關董事規定的最近期變動，內容關於董事不得就批准董事或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排的董事會決議案投票；及
- (e) 符合上市規則規定，內容關於主要股東或董事存在利益衝突的事件倘被董事會認為屬重大，應通過董事會實體會議(而非書面決議案)處理。

新組織章程大綱及細則的主要條款概要載於本公司日期為二零一六年二月二十九日的通函附錄八。新組織章程大綱及細則亦可於聯交所及本公司的網站查閱。

股東謹請注意，新組織章程大綱及細則僅以英文編撰，並無正式中文譯本。新組織章程大綱及細則之中文譯本僅供參考，如有歧義，概以英文本為準。



致：建德國際控股有限公司股東  
(前稱第一電訊集團有限公司)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載列於第38頁至第98頁建德國際控股有限公司(前稱第一電訊集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表均已按照香港會計師公會頒佈(「香港會計師公會」)的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們於該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會就對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

### 投資物業估值

我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項是由於釐定公平值時需要作出重大判斷及估計。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團之投資物業包括位於中華人民共和國（「中國」）福建省惠安縣之幼兒園及車位，按公平值人民幣105百萬元列賬，而截至該日止年度之投資物業公平值變動為人民幣9百萬元。

誠如綜合財務報表附註4及18所載，貴集團所有投資物業均根據獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行之估值，採用公平值模型計量。在估算貴集團投資物業之公平值時，貴公司董事與估值師合作，為該模型建立合適之估值方法及輸入數據。投資物業估值乃根據投資法釐定，釐定時會考慮現有租約產生的租金收入資本化，以及物業權益的收入復歸潛力作出適當的撥備。投資物業估值的主要輸入數據包括期限收益率、復歸收益率及可資比較物業之市值租金。

我們就投資物業估值採取之程序包括：

- 評價估值師之資格、能力及客觀性，並了解估值師之工作範疇及其委聘條款；
- 評價估值師之估值方法之合適性，以評估其是否符合香港財務報告準則之規定；
- 透過比較期限收益率及復歸收益率和中國其他可比較省份，以及比較市值租金和近期重續租約，評價估值之相關主要輸入數據之合理性，例如期限收益率、復歸收益率及可比較物業之市值租金；及
- 抽樣比較估值模型的其他輸入數據，包括貴集團涉及一間幼兒園及車位的相關租賃協議的記錄。

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

### 持作出售物業之可變現淨值評估

我們將持作出售物業之估值識別為關鍵審計事項是由於釐定持作出售物業之可變現淨值時需要管理層作出重大判斷。

於二零一六年十二月三十一日，貴擁有賬面值為人民幣813,106,000元之持作出售物業（佔資產總值之69%），包括位於中國福建省及江蘇省之已竣工物業人民幣159,565,000元及發展中物業653,541,000港元（於綜合財務報表附註19披露）。該等持作出售物業根據個別物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。

誠如綜合財務報表附註5披露，可變現淨值參考鄰近地區類似物業，根據估計售價減估計完成成本及估計必要銷售成本估算。倘估計可變現淨值低於賬面值，則會作出撥備。

我們就持作出售物業採取之程序包括：

- 了解就各物業發展項目而言，有關編製及監控建築管理預算及其他成本的監控措施；
- 透過比較估計售價與鄰近地區類似物業於年度結束後之銷售交易，評價有關估計售價之合適性；及
- 抽樣比較管理層就未來完成成本之估計和本集團類似已竣工物業之實際發展成本及其就當前市場數據之調整。

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

### 土地增值稅撥備

我們將土地增值稅撥備識別為關鍵審計事項是由於就 貴集團在各個物業發展項目中須予支付之土地增值稅計提撥備時需要管理層作出估算。

誠如綜合財務報表附註5披露，貴集團須在中國繳納土地增值稅。然而，中國不同城市在執行及結算稅項時存在差異，且 貴集團之若干物業發展項目尚未與中國當地稅務機關釐定其土地增值稅計稅及納稅方法。土地增值稅之計算視乎所採用增值率之合適性，及土地之增值金額釐定。土地之增值金額透過將銷售收益減去相關可扣減金額，包括 貴集團估算各物業發展項目的總預算時所得的物業發展支出。截至二零一六年十二月三十一日止年度，土地增值稅人民幣4.3百萬元於綜合損益及其他全面收入表確認，有關土地增值稅之詳情載於綜合財務報表附註10。

我們就土地增值稅撥備採取之程序包括：

- 評估土地增值稅計算中所用之估計銷售收益及相關可扣減金額之合理性；
- 委聘中國稅務專家為各物業發展項目評估土地增值稅金額計算之準確性，透過比較為各物業發展項目採用之土地增值稅率和中國國家稅務總局公佈之土地增值稅率，評估該土地增值稅率之合適性；及
- 評價管理層計算土地增值金額及土地增值稅率時所作出之會計估計，比較以往會計估計和往年實際結果及本年度之撥備。

# 獨立核數師報告

## 其他事宜

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表未經審核。

## 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年度報告書內的所有信息，但不包括綜合財務報表及獨立核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對其他信息發表任何形式的審計結論。

就我們對核綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱讀其他信息，從而考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，則我們需要報告該事實。我們就此並無須報告事項。

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實且中肯的綜合財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得的合理保證，並根據協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證屬高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引致，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當審計憑證作為我們的意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計恰當的審計程序，但目的並非在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價對所採用會計政策的恰當性，及所作會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用以持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據獲取的審計憑證，確定是否有存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴公司的持續經營能力產生重疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，假若有相關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督和執行貴集團的審計。我們對審計意見承擔全部責任。

# 獨立核數師報告

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們於審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與他們溝通所有我們合理地認為會影響我們獨立性的關係及其他事項，以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或於極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人為林兆年先生。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月三十一日

# 綜合損益及其他全面收入表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                            | 附註 | 二零一六年<br>人民幣千元   | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|----------------------------|----|------------------|-----------------------------------|
| 收益                         | 6  | <b>158,125</b>   | 103,196                           |
| 銷售成本                       |    | <b>(112,251)</b> | (48,379)                          |
| 毛利                         |    | <b>45,874</b>    | 54,817                            |
| 其他收入                       | 7  | <b>3,786</b>     | 5,472                             |
| 其他虧損                       | 8  | <b>(1,519)</b>   | (2,371)                           |
| 投資物業公平值變動                  | 18 | <b>9,307</b>     | 2,000                             |
| 銷售開支                       |    | <b>(7,075)</b>   | (5,824)                           |
| 行政開支                       |    | <b>(12,138)</b>  | (9,692)                           |
| 融資成本                       | 9  | <b>(326)</b>     | (207)                             |
| 視作上市開支                     | 35 | <b>(542,104)</b> | —                                 |
| 除稅前(虧損)溢利                  |    | <b>(504,195)</b> | 44,195                            |
| 所得稅開支                      | 10 | <b>(14,325)</b>  | (21,894)                          |
| 年內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額        | 11 | <b>(518,520)</b> | 22,301                            |
| 以下各方應佔年內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額： |    |                  |                                   |
| 本公司擁有人                     |    | <b>(518,956)</b> | 22,200                            |
| 非控股權益                      |    | <b>436</b>       | 101                               |
|                            |    | <b>(518,520)</b> | 22,301                            |
| 每股(虧損)盈利                   | 15 | 人民幣              | 人民幣                               |
| — 基本                       |    | <b>(11.76)分</b>  | 0.54分                             |

# 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

|                   | 附註 | 於十二月三十一日         |         | 於二零一五年  |
|-------------------|----|------------------|---------|---------|
|                   |    | 二零一六年            | 二零一五年   | 一月一日    |
|                   |    | 人民幣千元            | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
|                   |    |                  | (未經審核)  | (經重列)   |
|                   |    |                  | (經重列)   | (經重列)   |
| <b>非流動資產</b>      |    |                  |         |         |
| 廠房及設備             | 17 | <b>279</b>       | 668     | 1,316   |
| 投資物業              | 18 | <b>104,985</b>   | 119,200 | 117,200 |
| 遞延稅項資產            | 27 | <b>8,690</b>     | 7,184   | 4,669   |
|                   |    | <b>113,954</b>   | 127,052 | 123,185 |
| <b>流動資產</b>       |    |                  |         |         |
| 持作出售物業            | 19 | <b>813,106</b>   | 752,091 | 645,440 |
| 貿易及其他應收款項         | 20 | <b>50,874</b>    | 44,573  | 14,999  |
| 預付土地增值稅           |    | <b>4,761</b>     | 1,647   | 11,040  |
| 受限制銀行存款           | 22 | <b>46,820</b>    | 36,368  | 12,147  |
| 定期存款、銀行結餘及現金      | 22 | <b>128,485</b>   | 122,533 | 125,607 |
|                   |    | <b>1,044,046</b> | 957,212 | 809,233 |
| 分類為持作出售資產         | 21 | <b>23,522</b>    | -       | -       |
|                   |    | <b>1,067,568</b> | 957,212 | 809,233 |
| <b>流動負債</b>       |    |                  |         |         |
| 應付賬項              | 23 | <b>30,080</b>    | 5,689   | 2,953   |
| 其他應付款項及應計費用       | 24 | <b>114,977</b>   | 132,340 | 77,247  |
| 銷售物業所獲之預售所得款項     | 25 | <b>281,720</b>   | 165,214 | 86,687  |
| 應付關連方款項           | 26 | -                | 57,148  | 54,112  |
| 有抵押銀行借款           | 28 | <b>99,900</b>    | 170,000 | 17,175  |
| 應付所得稅             |    | <b>21,699</b>    | 14,799  | 6,494   |
|                   |    | <b>548,376</b>   | 545,190 | 244,668 |
| 與分類為持作出售資產直接有關的負債 | 21 | <b>8,722</b>     | -       | -       |
|                   |    | <b>557,098</b>   | 545,190 | 244,668 |

# 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

|                  | 附註 | 於十二月三十一日       |         | 於二零一五年  |
|------------------|----|----------------|---------|---------|
|                  |    | 二零一六年          | 二零一五年   | 一月一日    |
|                  |    | 人民幣千元          | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
|                  |    |                | (未經審核)  | (經重列)   |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>510,470</b> | 412,022 | 564,565 |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | <b>624,424</b> | 539,074 | 687,750 |
| <b>非流動負債</b>     |    |                |         |         |
| 有抵押銀行借款          | 28 | –              | –       | 170,000 |
| 遞延稅項負債           | 27 | <b>18,503</b>  | 15,873  | 16,850  |
|                  |    | <b>18,503</b>  | 15,873  | 186,850 |
| <b>資產淨值</b>      |    | <b>605,921</b> | 523,201 | 500,900 |
| <b>股本及儲備</b>     |    |                |         |         |
| 股本               | 29 | <b>25,451</b>  | 389,190 | 389,190 |
| 儲備               |    | <b>571,173</b> | 125,150 | 102,950 |
| 本公司擁有人應佔權益       |    | <b>596,624</b> | 514,340 | 492,140 |
| 非控股權益            |    | <b>9,297</b>   | 8,861   | 8,760   |
| <b>權益總額</b>      |    | <b>605,921</b> | 523,201 | 500,900 |

第38至98頁之綜合財務報表已於二零一七年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

佘德聰先生  
董事

蔡建四先生  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                                | 本公司擁有人應佔    |               |               |               |                                |                        |               |                        |             |                |               |
|--------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|-------------|----------------|---------------|
|                                | 已發行股本       |               |               | 股東注資<br>人民幣千元 | 其他不可<br>分派儲備<br>人民幣千元<br>(附註a) | 其他儲備<br>人民幣千元<br>(附註b) | 重組儲備<br>人民幣千元 | 累計溢利/<br>(虧損)<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |
|                                | 股本<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 股份溢價<br>人民幣千元 |               |                                |                        |               |                        |             |                |               |
| 於二零一五年一月一日(經重列)                | 389,190     | -             | -             | -             | 9,576                          | (5,801)                | -             | 99,175                 | 492,140     | 8,760          | 500,900       |
| 年內溢利及全面收入總額                    | -           | -             | -             | -             | -                              | -                      | -             | 22,200                 | 22,200      | 101            | 22,301        |
| 轉撥至不可分派儲備                      | -           | -             | -             | -             | 770                            | -                      | -             | (770)                  | -           | -              | -             |
| 於二零一五年十二月三十一日<br>(未經審核)(經重列)   | 389,190     | -             | -             | -             | 10,346                         | (5,801)                | -             | 120,605                | 514,340     | 8,861          | 523,201       |
| 年內虧損(溢利)及全面開支(收入)總額            | -           | -             | -             | -             | -                              | -                      | -             | (518,956)              | (518,956)   | 436            | (518,520)     |
| 產生自股本重組及收購事項<br>(定義見附註29及附註2): |             |               |               |               |                                |                        |               |                        |             |                |               |
| 一 確認股本重組前本公司之<br>股本及股份溢價(附註29) | 169,672     | -             | 197,396       | -             | -                              | -                      | (367,068)     | -                      | -           | -              | -             |
| 一 股本削減(附註29)                   | (168,824)   | -             | -             | -             | -                              | -                      | 168,824       | -                      | -           | -              | -             |
| 一 註銷股份溢價(附註29)                 | -           | -             | (197,396)     | -             | -                              | -                      | 197,396       | -                      | -           | -              | -             |
| 一 股份認購(附註29)                   | 5,090       | -             | 152,704       | -             | -                              | -                      | (157,794)     | -                      | -           | -              | -             |
| 一 公開發售(附註29)                   | 1,697       | -             | 42,418        | -             | -                              | -                      | (44,115)      | -                      | -           | -              | -             |
| 一 股份認購及公開發售應佔交易成本              | -           | -             | (1,389)       | -             | -                              | -                      | 1,389         | -                      | -           | -              | -             |
| 一 對銷中總之股本                      | (389,190)   | -             | -             | -             | -                              | -                      | 389,190       | -                      | -           | -              | -             |
| 一 視作收購事項之代價(附註35)              | 17,816      | 524,285       | -             | -             | -                              | -                      | -             | 542,101                | -           | 542,101        |               |
| 視作股東注資(附註26)                   | -           | -             | -             | 59,139        | -                              | -                      | -             | -                      | 59,139      | -              | 59,139        |
| 轉撥至不可分派儲備                      | -           | -             | -             | -             | 171                            | -                      | -             | (171)                  | -           | -              | -             |
| 於二零一六年十二月三十一日                  | 25,451      | 524,285       | 193,733       | 59,139        | 10,517                         | (5,801)                | 187,822       | (398,522)              | 596,624     | 9,297          | 605,921       |

# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 其他不可分派儲備主要指根據相關法律及法規，須從於中國成立之附屬公司之除所得稅後溢利提取之法定儲備。法定儲備之分配比例須經有關附屬公司之董事會批准。倘法定儲備結餘達到有關附屬公司註冊資本之50%，則可停止提取法定儲備。法定儲備可用作彌補虧損或轉換為資本。有關附屬公司可在股東大會／董事會會議上通過決議案批准後，按其當時之現有持股量比例將其法定儲備轉換為資本。然而，將法定儲備轉換為資本時，仍未轉換之儲備結餘不得少於有關附屬公司註冊資本之25%。
- (b) 福建省厚德企業管理有限公司(「厚德企業」)向福建建弘投資有限公司(「建弘投資」)收購恒德(石獅)投資有限公司(「恒德(石獅)」)全部繳足股本，代價為現金人民幣10,000,000元，交易於二零一四年十月九日完成。收購完成後，恒德(石獅)成為厚德企業的全資附屬公司。代價入賬為視作向蔡建四先生及余德聰先生分派，彼等分別持有中總已發行股本55%及45%，且各自亦持有建弘投資50%實益權益，而本集團於揚州德輝房地產開發有限公司及其附屬公司之擁有權益攤薄金額人民幣5,801,000元已自本公司擁有人應佔權益扣除。

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                   | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-------------------|----------------|-----------------------------------|
| <b>經營活動</b>       |                |                                   |
| 除稅前(虧損)溢利         | (504,195)      | 44,195                            |
| 就以下各項調整：          |                |                                   |
| 銀行利息收入            | (1,334)        | (2,595)                           |
| 財務成本              | 326            | 207                               |
| 外匯虧損淨額            | 2,349          | 3,036                             |
| 廠房及儲備折舊           | 426            | 682                               |
| 投資物業公平值變動         | (9,307)        | (2,000)                           |
| 視作上市開支            | 542,104        | —                                 |
| 營運資金變動前之經營現金流量    | 30,369         | 43,525                            |
| 持作銷售物業增加          | (26,005)       | (79,174)                          |
| 應收賬款及其他應收款項增加     | (6,224)        | (29,574)                          |
| 應付賬款增加            | 24,391         | 2,736                             |
| 其他應付款項及應計費用(減少)增加 | (17,447)       | 55,093                            |
| 銷售物業所獲之預售所得款項增加   | 116,506        | 78,527                            |
| 經營所得現金            | 121,590        | 71,133                            |
| 已付中國所得稅及土地增值稅     | (9,415)        | (7,688)                           |
| <b>經營活動所得現金淨額</b> | <b>112,175</b> | <b>63,445</b>                     |
| <b>投資活動</b>       |                |                                   |
| 存放受限制存款           | (35,816)       | (26,441)                          |
| 提取受限制存款           | 25,364         | 2,220                             |
| 銷售投資物業使用權所得按金     | 8,722          | —                                 |
| 購置廠房及設備           | (37)           | (34)                              |
| 銀行存款已收利息          | 1,334          | 2,595                             |
| 收購本公司之現金流入淨額      | 4              | —                                 |
| <b>投資活動所用現金淨額</b> | <b>(429)</b>   | <b>(21,660)</b>                   |

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                         | 二零一六年<br>人民幣千元   | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-------------------------|------------------|-----------------------------------|
| <b>融資活動</b>             |                  |                                   |
| 償還關連方款項                 | (358)            | —                                 |
| 償還銀行借款                  | (70,100)         | (17,175)                          |
| 已付利息開支                  | (35,336)         | (27,684)                          |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>       | <b>(105,794)</b> | (44,859)                          |
| <b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b> | <b>5,952</b>     | (3,074)                           |
| 年初現金及現金等價物              | 122,533          | 125,607                           |
| <b>年末現金及現金等價物</b>       | <b>128,485</b>   | 122,533                           |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

建德國際控股有限公司(前稱「第一電訊集團有限公司」)(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands及香港北角英皇道250號北角城中心1910室。本公司的主要業務為投資控股，於完成收購事項(定義見本文)後，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。本公司董事認為，於二零一六年十二月三十一日，最終控股公司為Fame Build Holdings Limited及Talent Connect Investments Limited，該兩間公司為分別於二零一四年六月十六日及二零一四年六月十三日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由余德聰先生及蔡建四先生(統稱「賣方」)全資擁有。

根據於二零一六年十二月二十九日通過的特別決議案、開曼群島公司註冊處於二零一七年一月六日發出有關更改公司名稱的公司註冊證書及香港公司註冊處處長於二零一七年一月二十五日發出的註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，本公司將其名稱更改為建德國際控股有限公司，由二零一七年二月十日起生效。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2. 綜合財務報表之編製基準

於二零一六年十月二十五日，本公司完成一項非常重大收購事項及涉及新上市申請之反向收購。本公司向賣方收購於香港註冊成立之有限公司中總(香港)有限公司(「中總」)之全部已發行股本，方式為向賣方配發同等數量之4,086,592,788股本公司普通股(「代價股份」)(「收購事項」)作為代價。中總為投資控股公司，於緊接完成收購事項前由賣方共同擁有100%。中總及其附屬公司(「本集團」或「中總集團」)主要於中國從事物業發展。收購事項詳情載於本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 2. 綜合財務報表之編製基準(續)

收購事項前，由於營運水平不足及財務和流動資金狀況欠佳以及停牌，本公司之股份自二零零九年十一月二十七日起在聯交所暫停買賣。本公司及其附屬公司成為無業務。收購事項完成後，本公司向賣方(收購事項後亦為本公司之最終控股方)配發及發行代價股份，以換取中總之全部已發行股本。因此，收購事項實際為透過發行本公司之股本工具對上市非經營空殼公司的反向資產收購，並不構成香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第3號「業務合併」下的業務。因此，收購事項乃作為香港財務報告準則第2號「股份基礎付款」下股份基礎付款交易入賬。

就會計目的而言，本公司視作已被中總收購，而中總被視為會計收購方。該等綜合財務報表已編製為中總集團綜合財務報表之續表，因此：

- (i) 中總集團之資產及負債按其賬面值確認及計量；
- (ii) 本公司之已識別資產及負債乃按公平值確認，而就落實收購事項而配發及發行之代價股份乃按視作發行予本公司前擁有人之股權代價之公平值計量。由於中總股東視作擁有已發行股份之公平值超過本公司所承擔之負債淨額，差額於損益確認為視作上市開支；及
- (iii) 該等綜合財務報表所呈列之比較資料已按中總集團所載者重列。

於編製該等綜合財務報表時，本集團已應用以權益結算股本為基礎付款交易就收購事項入賬。自收購事項完成日期起，本公司之業績已綜合計入中總之綜合財務報表，有關收購事項及視作上市開支之進一步詳情載於綜合財務報表附註35。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

### 於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本集團已於本年度首次應用以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則修訂本：

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 香港財務報告準則第11號之修訂本                                 | 收購合營業務權益之會計處理                   |
| 香港會計準則第1號之修訂本                                    | 披露措施                            |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第38號之修訂本                    | 澄清可接納之折舊及攤銷方法                   |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第41號之修訂本                    | 農業：結果植物                         |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第28號之修訂本 | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況                |
| 香港財務報告準則之修訂本                                     | 二零一二至二零一四年週期香港財務報告準則之<br>年度改進項目 |

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第9號                     | 金融工具 <sup>1</sup>                                   |
| 香港財務報告準則第15號                    | 客戶合約收益及相關修訂本 <sup>1</sup>                           |
| 香港財務報告準則第16號                    | 租賃 <sup>2</sup>                                     |
| 香港財務報告準則第2號之修訂本                 | 以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>                       |
| 香港財務報告準則第4號之修訂本                 | 應用香港財務報告準則第9號財務工具連同<br>香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號之修訂本 | 投資者與其聯營公司或合營企業出售或注入資產 <sup>3</sup>                  |
| 香港會計準則第7號之修訂本                   | 披露計劃 <sup>4</sup>                                   |
| 香港會計準則第12號之修訂本                  | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>                         |
| 香港財務報告準則之修訂本                    | 二零一四至二零一六年週期香港財務報告準則之<br>年度改進項目 <sup>5</sup>        |

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於特定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後(按適用情況而定)開始之年度期間生效

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾該等貨品或服務描述之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈有關香港財務報告準則第15號識別履約責任、委託人與代理的考量及許可證申請指引之澄清。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對呈報金額(如物業銷售)造成影響，且要求作出更多有關收益的披露。然而，在本公司董事完成詳細審閱前，就香港財務報告準則第15號的影響作出合理估算並不切實際。

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代現行香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 3. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制為基準來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。租賃負債乃按租賃付款(非當日支付)的現值初步確認。其後，租賃負債(其中包括)經利息及租賃付款以及租賃修訂的影響所調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配為本金及利息部分，將分別以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團作為承租人已就融資租賃安排及租賃土地之預繳租賃款項確認為資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類發生潛在變動，視乎本集團將倘擁有資產時之使用權單獨或以相應有關資產的同一項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一六年十二月三十一日，誠如附註32披露，本集團有不可撤銷經營租賃承擔人民幣180,000元(二零一五年：人民幣88,000元(未經審核))。初步評估顯示該等安排符合香港財務報告準則第16號租賃之定義，因此本集團將確認使用權資產，以及就所有該等租賃之相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號後其符合低價值或短期租賃的資格。此外，如上文所述，應用新規定可能導致計量、呈列及披露出現變化。然而，在本公司董事完成詳細審閱前為財務影響提供合理估計並不可行。

除上文所述者外，董事認為下一年度應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業於各報告期末按公平值計量（於下文所載會計政策解釋）。歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價之公平值。

公平值為於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，倘市場參與者為資產或負債定價時會考慮該等特點，則本集團於計量日會考慮該資產或負債特點。綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範疇內之以股份為基礎之付款、香港會計準則第17號租賃範疇內之租賃交易以及與公平值相似但並非公平值之項目之計量（如香港會計準則第2號存貨中之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中之使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過將資產以其最高效及最佳用途使用或將其出售予另一市場參與者將資產以其最高效及最佳用途使用以創造經濟效益的能力。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策列載如下。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司和其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司於以下情況擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因參與投資對象營運而承受可變回報之風險或有權獲得可變回報；及
- 有能力運用權力影響回報。

倘事實及狀況顯示，上文所列三個控制權部分其中一項或多項有所變動，則本集團重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，於年內所收購或出售附屬公司之收入及支出乃自本集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及各項其他全面收益組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

所有與本集團成員公司間之交易有關之集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

### 收購並非構成業務之附屬公司並透過配發本公司股份結算

當本集團收購並不構成業務的資產及負債組別，則本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價按各自的公平值分配至金融資產及金融負債，購買價餘額繼而分配至其他個別可識別資產及負債，基準為按其於購買日期的相對公平值。該交易不會產生商譽或議價收購收益。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 收購並非構成業務之附屬公司並透過配發本公司股份結算(續)

由於本集團於此交易中並無收到貨品或服務，此視為發行權乃為按權益結算以股份支付之交易，且參考根據香港財務報告準則第2號發行的權益工具之公平值間接計算。本公司權益增長乃參考被視為已發行之權益之公平值計算。

### 持作出售的非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過出售交易而非持續使用而收回，該資產將分類為持作出售。只有當資產可按現狀即時出售，並只受出售資產之一般及慣常條款所限，而且達成出售的機會極高時，方會被視為已符合上述條件。管理層必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內符合確認為已完成出售之資格。

### 收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值計量(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。

如下文所述，收益在收益金額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入本集團；以及就本集團各活動符合特定條件時予以確認。

具體而言，於一般業務過程中出售物業所得收益乃於各物業竣工及交付予買家時確認。於達致上述收益確認之標準前向買方收取之按金及分期付款則計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

利息收入按時間基準累計，並參考尚未償還本金額按適用實際利率計息，該實際利率等於將估計未來現金流入按金融資產之預期使用年期貼現至該資產首次確認時之賬面淨值之利率。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 租賃

倘租賃之條款將擁有權之絕大部分所有風險及回報轉予承租人時，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入會以直線法按有關租賃年期在損益中確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款於有關租賃年期以直線法確認為開支。

### 外幣

於編製集團各個獨立實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生期間在損益中確認。

### 借貸成本

收購、建築或生產認可資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產大致上已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

其他借貸成本按其產生期間之損益中確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 退休福利成本

強制性公積金計劃及國營退休福利計劃供款於僱員因提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務預期支付未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認作開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許計及資產成本中之福利。

負責乃就福利歸屬予僱員(例如工資及薪金、年假及病假)並在扣減任何已付金額後確認。

### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅溢利而計算。基於其他年內課稅或可減稅額的收入或開支項目以及毋須課稅或可減稅額的項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前虧損／溢利」不同。本集團的即期稅項負債乃以報告期末已生效或實際上已生效的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產一般僅於可能有應課稅溢利用於對銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認入賬。若於一項交易中，因初次確認資產及負債(業務綜合除外)而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額源自初次確認商譽，則遞延稅項負債不會確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額進行確認，惟倘本集團能控制暫時差額之撥回，且暫時差額不可能於可見將來撥回之情況則除外。因有關該等投資及權益的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅在可能產生足夠應課稅溢利以使用暫時差額利益並預期能夠在可見將來撥回時確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審查，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按償還負債或變現資產的期間內預期適用之稅率，根據報告期末已生效或實際已生效的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值假定為藉銷售全數收回，惟該假定被推翻除外。倘投資物業屬可減值，以及按目標為藉時間過去(而非出售)消耗投資物業附有之接近全部經濟利益之業務模式持有，則假定被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 廠房及設備

廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法撇銷資產項目的成本減估計可使用年期內剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而估計任何變動之影響以預先計提之基準列賬。

廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時終止確認。廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損按資產出售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業以公平值計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或為資本升値之用之所有物業權益分類及入賬作為投資物業，並使用公平值模型計量。因投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時取消確認。該項物業取消確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於取消確認該物業期間計入損益。

### 有形資產之減值

本集團於各報告期末審閱其具有固定使用年期之有形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)幅度。倘不大可能估計個別資產之可收回金額，本集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘估計資產(或現金產出單位)之可收回金額低於賬面值，則會將資產(或現金產出單位)賬面值降至可收回金額。在分配減值虧損時，減值虧損會首先用作減低任何商譽(倘適用)的賬面值，其後則以該單位內各資產的賬面值比例基準分配至該單位的其他資產。資產賬面值不可低於其公平值減去處置費用(如可計量)，其使用價值(如可確定)及零(以較高者為準)。分攤至資產的減值損失數額則按單位的其他資產比例分配。減值虧損即時於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 有形資產之減值(續)

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產出單位)之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度內就資產(或現金產出單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

### 持作出售物業

#### 已竣工物業及發展中物業

擬於開發完成後在一般業務過程中出售之已竣工物業及發展中物業，按個別基準以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括收購成本、根據集團會計政策變現之借貸成本以及產生自有關物業，並於各期內使用加權平均法根據可售建築面積分配予各單位之其他直接成本。可變現淨值指持作出售物業之預計售價減所有完工之預計成本及出售所需作出之開支。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則金融資產及金融負債予以確認。

金融資產及金融負債初步以公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債應佔之直接交易成本乃於初步確認時在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(視乎情況而定)。

#### 金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的，並於初始確認時釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

#### 實際利率法

實際利率法為計算於相關期間債務工具攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為將於債務工具預期使用期或較短年期(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體之已付或收取所有費用和利率差價)之實際折讓至初始確認時之賬面淨值。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指具有固定或可釐定付款並不在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬項及其他應收款項、受限制銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量(請參閱下文金融資產的減值的會計政策)。

利息收入按實際利率確認，惟確認利息屬不重大之短期應收款項除外。

#### 金融資產減值

金融資產於各報告期末作出減值跡象評估。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

### 金融資產減值(續)

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益內確認。倘應收賬項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

### 金融負債及股本工具

一間集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排內容及就金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

### 股本工具

股本工具是證明任何在扣除所有負債後本集團之資產剩餘權益之合約。集團實體發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

### 實際利率法

實際利率法乃一種在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃在金融負債之預期使用年期或(如適用)更短期間內能夠將估計未來現金付款精確折讓至初步確認賬面值淨額(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體部分之已付或已收取之全部費用)之利率。利息開支按實際利率基準確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 4. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

#### 按攤銷成本列賬之其他金融負債

金融負債包括應付賬款、其他應付款項、應付關聯方款項及有抵押銀行借款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約是一份要求發行人繳付某指定款項予持有人，作為因某指定債務人未能履行債務工具的條款中指定需要繳付的款項而引致損失的合約。

由本集團簽發之財務擔保合約初步按其公平值計量，如非指定為按公平值計入損益，則其後按以下較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約承擔金額；及
- (ii) 初步確認金額減保證期內所確認之累計攤銷(如適用)。

#### 取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，本集團方會取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益確認。

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述本集團之會計政策時，本公司之董事須就無法從其他來源即時得到之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設均以過往經驗以及其他被視為相關的因素為依據。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設須持續檢討。對會計估計作出之修訂，倘修訂僅影響修訂估計之期間，則於該段期間確認，或倘修訂影響本期及未來期間，則在修訂之期間以及未來期間確認。

### 應用會計政策之重大判斷

以下為本公司之董事於應用本集團之會計政策過程中作出，且對綜合財務報表確認之金額有重大影響之重大判決。

#### 投資物業之遞延稅項

就按香港會計準則第40號內公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項之計量而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，連同若干物業特點。就於二零一六年十二月三十一日達人民幣12,600,000元(二零一五年：人民幣11,300,000元(未經審核))之投資物業而言，其並非透過目的為消費該等投資物業所附之絕大部分經濟利益的商業模式而持有。因此，於計量該等投資物業之遞延稅項時，按公平值模型計量之投資物業之賬面值透過銷售全部收回之假設並未推翻。本集團對遞延稅項作出預估，並計及出售該等投資物業的土地增值稅及企業所得稅。

就於二零一六年十二月三十一日金額為人民幣92,385,000元(二零一五年：人民幣107,900,000元(未經審核))之其他投資物業而言，本公司董事已總結，其乃透過目的為消費該等投資物業所附之絕大部分經濟利益的商業模式而持有，而非透過銷售持有，因為該等投資物業不能售予或轉讓予第三方。對於此等投資物業，按公平值模型計量之投資物業透過銷售全部收回之假設被推翻，而本集團已對遞延稅項作出預估，並計及企業所得稅。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源

以下為有關未來之主要假設及各報告期末估計不確定因素之其他主要來源，該等假設及不確定因素來源附有重大風險，可能對各報告期末後之下一個財政年度之資產及負債賬面值帶來重大調整。

#### 投資物業公平值估計

投資物業估值乃根據投資法釐定，當中會考慮現有租約產生的租金收入資本化，以及物業權益的收入復歸潛力作出適當的撥備。就目前閒置之物業，估值乃根據假設及合理市場租金(具有典型租期)資本化而得出。附註18提供有關釐定本集團投資物業公平值時所用之估值技術、輸入數據及主要假設之詳情。

投資物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值約為人民幣104,985,000元(二零一五年：人民幣119,200,000元(未經審核))。儘管管理層聘用獨立專業合資格估值師根據該等假設進行公平值評估，惟此等投資物業公平值可視乎未來市況增加或減少。

#### 持作出售物業之估計可變現淨值

釐定應否對本集團之持作出售物業作出撥備時，本集團考慮當前市況，以估計可變現淨值(即參考鄰近地區類似物業的估計售價減估計完成成本及估計必要銷售成本)。倘估計可變現淨值低於賬面值，則須作出撥備。倘中國物業市況有變，導致估計售價下跌，則須於綜合損益表內就持作出售物業確認進一步虧損。於二零一六年十二月三十一日，持作出售物業賬面值約為人民幣813,106,000元(二零一五年：人民幣752,091,000元(未經審核))。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### 土地增值稅

本集團須在中國繳納土地增值稅。然而，中國不同城市在執行及結算稅項時存在差異，且本集團之若干物業發展項目尚未與中國當地稅務機關釐定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值及其相關所得稅項撥備時，需要作出重大估計。本集團根據管理層所作出之最佳預估確認此等土地增值稅，而土地增值金額乃透過將銷售收益減去相關可扣減金額，包括物業發展支出，其需要對物業發展項目的總預算作出會計估計。最終稅項結果可能與初始記錄之金額有所不同，而該等差額將影響當地稅務機關作出最終稅務釐定期間之所得稅項開支及相關所得稅撥備。

## 6. 收益及分部資料

本集團從事物業發展，而收益指本集團於日常業務過程中向客戶出售物業所收及應收之款項淨額。

資料乃按項目分類並向本集團管理層(即主要營運決策者)匯報，以作出資源配置及評估分部表現。每個物業發展項目構成一個經營及報告分部，本集團目前營運兩個物業發展項目，即濱江國際項目及天璽灣項目。截至二零一五年十二月三十一日止年度的所有收入均來自濱江國際項目，截至二零一六年十二月三十一日止年度，逾80%的收益來自天璽灣項目。本集團管理層根據本集團之年度收益，評估可報告分部之表現，而該收益及毛利列報於綜合損益及其他全面收益表。可報告分部之會計政策與附註4所述本集團之會計政策相同。並無定期向本集團管理層提供本集團之資產及負債分析，以供審閱。

### 整體披露

#### 主要產品

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之收益指於上述中國物業發展項目中住宅物業之銷售額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 6. 收益及分部資料(續)

### 整體披露(續)

#### 地區資料

本集團之業務位於中國。所有本集團之收益及非流動資產源自及位於中國。

#### 主要客戶

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，單一客戶或一組受共同控制客戶之貢獻之收益，佔本集團之總收益10%以上如下：

|     | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-----|----------------|-----------------------------------|
| 客戶A | 附註             | 33,931                            |

附註：相應收益並未為本集團的總收益超過10%。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無單一客戶或一組受共同控制客戶貢獻之收益，佔本集團收益超過10%。

## 7. 其他收入

|           | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-----------|----------------|-----------------------------------|
| 投資物業之租金收入 | 2,452          | 2,877                             |
| 銀行利息收入    | 1,334          | 2,595                             |
|           | 3,786          | 5,472                             |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 8. 其他虧損

|        | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|--------|----------------|-----------------------------------|
| 外匯虧損淨額 | 1,519          | 2,371                             |

## 9. 財務成本

|                 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-----------------|----------------|-----------------------------------|
| 有抵押銀行借款利息       | 35,336         | 27,684                            |
| 減：合資格資產成本之資本化金額 | (35,010)       | (27,477)                          |
|                 | 326            | 207                               |

因物業發展項目融資而特意取得之借款成本(如產生自有抵押銀行借款)對發展中待售物業予以資本化。

## 10. 所得稅開支

|                  | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|------------------|----------------|-----------------------------------|
| 即期稅項：            |                |                                   |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 8,923          | 11,693                            |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 4,278          | 13,693                            |
|                  | 13,201         | 25,386                            |
| 遞延稅項(附註27)       | 1,124          | (3,492)                           |
|                  | 14,325         | 21,894                            |

香港利得稅乃就兩個年度之估計應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團之收入並非產生自或源自香港，故並無就香港稅項計提撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

即期稅項撥備指就中國企業所得稅及中國土地增值稅作出之撥備。根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司之稅率為25%。

此外，根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及自一九九五年一月二十七日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則可獲豁免。

根據中國相關稅法及施行法規，自二零零八年一月一日起，屬「非稅項居民企業」(於中國並無設立機構或營業地點，或於中國設立機構或營業地點，而相關收入與所設立機構或營業地點並無實際關連)之投資者就中國附屬公司賺取之溢利所賺取及應收利息或股息須繳納預扣所得稅，惟以該等利息或股息源於中國為限。在此情況下，中國附屬公司向離岸集團實體支付之股息須按10%或更低協定稅率繳納預扣稅。本集團須就中國附屬公司派付的股息繳納預扣稅。由於本公司決定不會就中國附屬公司於二零一六年十二月三十一日之未分派盈利約人民幣105,703,000元(二零一五年：人民幣103,991,000元未經審核))於可見將來向本公司宣派任何股息，故於兩個年度概無就該等未分派盈利確認任何遞延稅項負債。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

|                        | 二零一六年<br>人民幣千元   | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 除稅前(虧損)溢利              | <b>(504,195)</b> | 44,195                            |
| 按中國企業所得稅25%繳納之稅項(附註)   | <b>(126,049)</b> | 11,049                            |
| 不可扣稅開支之稅務影響            | <b>136,826</b>   | 876                               |
| 毋須課稅收入之稅務影響            | <b>(161)</b>     | -                                 |
| 中國土地增值稅                | <b>4,278</b>     | 13,693                            |
| 中國土地增值稅之稅務影響           | <b>(1,069)</b>   | (3,423)                           |
| 未確認之可扣減暫時性差異           | -                | (223)                             |
| 於投資物業公平值變動土地增值稅之遞延稅項影響 | <b>454</b>       | 28                                |
| 其他                     | <b>46</b>        | (106)                             |
| 年內所得稅開支                | <b>14,325</b>    | 21,894                            |

附註：稅率指本集團大部分業務所在司法權區之法定經營稅率。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 11. 年內(虧損)溢利

|                  | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|------------------|----------------|-----------------------------------|
| 年內(虧損)溢利已扣除(計入)： |                |                                   |
| 核數師酬金            | 1,181          | 265                               |
| 廠房及設備折舊          | 426            | 682                               |
| 根據經營租賃租用物業之租金開支  | 99             | 87                                |
| 投資物業所得租金收入總額     | (2,452)        | (2,877)                           |
| 減：已產生直接經營開支      | 458            | 614                               |
|                  | <b>(1,994)</b> | <b>(2,263)</b>                    |
| 確認為開支之持作銷售物業成本   | 99,645         | 41,867                            |
| 員工成本             |                |                                   |
| — 薪金及津貼          | 3,805          | 3,792                             |
| — 退保福利計劃供款       | 914            | 893                               |
| 總員工成本(不包括董事酬金)   | <b>4,719</b>   | <b>4,685</b>                      |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及主要行政人員薪酬

下表列載截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度本公司董事之若干資料。

| 姓名            | 職位        | 委任為本公司<br>董事日期  | 辭任日期            |
|---------------|-----------|-----------------|-----------------|
| 余德聰先生         | 主席及執行董事   | 二零一六年<br>十月二十五日 | 不適用             |
| 蔡建四先生         | 行政總裁及執行董事 | 二零一六年<br>十月二十五日 | 不適用             |
| 吳志松先生         | 執行董事      | 二零一六年<br>十月二十五日 | 不適用             |
| 李烈武先生         | 執行董事      | 二零一六年<br>十月二十五日 | 不適用             |
| 黃國煌先生         | 執行董事      | 二零零零年五月五日       | 二零一六年<br>十月二十五日 |
| Ng Kok Tai 先生 | 執行董事      | 二零零零年五月五日       | 二零一六年<br>十月二十五日 |
| 黃國揚先生         | 執行董事      | 二零零零年五月五日       | 二零一六年<br>十月二十五日 |
| 馬世欽先生         | 獨立非執行董事   | 二零一六年<br>十月二十五日 | 不適用             |
| 張森泉先生         | 獨立非執行董事   | 二零一六年<br>十月二十五日 | 不適用             |
| 楊權先生          | 獨立非執行董事   | 二零一六年<br>十月二十五日 | 不適用             |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及主要行政人員薪酬(續)

年內，董事及主要行政人員的薪酬根據適用上市規則及公司條例披露如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|             | 主席<br>余德聰先生<br>人民幣千元 | 行政總裁<br>蔡建四先生<br>人民幣千元 | 吳志松先生<br>人民幣千元 | 李烈武先生<br>人民幣千元 | 黃國煌先生<br>人民幣千元 | Ng Kok Tai<br>先生<br>人民幣千元 | 黃國揚先生<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------|
| <b>執行董事</b> |                      |                        |                |                |                |                           |                |             |
| 袍金          | -                    | -                      | -              | -              | -              | -                         | -              | -           |
| 其他薪酬：       |                      |                        |                |                |                |                           |                |             |
| 薪金及津貼       | 95                   | 95                     | 95             | 95             | -              | -                         | -              | 380         |
| 退休福利計劃供款    | -                    | -                      | -              | -              | -              | -                         | -              | -           |
| 小計          | 95                   | 95                     | 95             | 95             | -              | -                         | -              | 380         |

上文所示執行董事的薪酬主要涉及彼等就管理本公司及本集團事宜而提供的服務。

|                | 馬世欽先生<br>人民幣千元 | 張森泉先生<br>人民幣千元 | 楊權先生<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| <b>獨立非執行董事</b> |                |                |               |             |
| 袍金             |                | 29             | 29            | 29          |
| 其他薪酬           |                | -              | -             | -           |
| 小計             |                | 29             | 29            | 29          |
| 總計             |                |                |               | 467         |

上文所示獨立非執行董事的薪酬主要涉及彼等作為本公司董事提供的服務。

於完成收購事項前已支付或應支付予本公司董事的薪酬並未計入綜合損益及其他全面收益表。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及主要行政人員薪酬(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

於兩個年度，概無有關董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

本集團概無向本公司任何董事支付薪酬作為加入本集團的獎勵或加入本集團後的報酬或作為離職補償。

## 13. 五名最高薪僱員

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員(並非本公司董事或主要行政人員)的薪酬詳情如下：

|          | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|----------|----------------|-----------------------------------|
| 薪金及津貼    | 706            | 710                               |
| 退休福利計劃供款 | 197            | 198                               |
|          | 903            | 908                               |

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士各自之薪酬不超過1,000,000港元(「港元」)。

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無向本集團五名最高薪人士支付薪酬作為加入本集團的獎勵或加入本集團後的報酬或作為離職補償。

## 14. 股息

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無向本公司股東支付或擬支付股息，自報告期結束起亦無建議支付任何股息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 15. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

|                                | 二零一六年<br>人民幣千元   | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|--------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 就計算每股基本(虧損)盈利的本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利 | <b>(518,956)</b> | 22,200                            |
|                                | 千股               | 千股                                |
| 就計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數         | <b>4,411,989</b> | 4,086,593                         |

用於計算截至二零一六年十二月三十一日止年度每股基本虧損的股份加權平均數乃參考就收購事項已發行普通股數目及收購完成後已發行在外之普通股數目釐定。

用於計算截至二零一五年十二月三十一日止年度每股基本盈利的股份加權平均數乃參考就收購事項已發行之普通股數目。

概無呈列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的每股攤薄(虧損)盈利，原因是本集團於兩個年度概無任何已發行在外潛在普通股。

## 16. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員營運一項強制性公積金計劃。計劃資產與本集團資產分開持有，存於由信託人控制的基金內。本集團每月為每個僱員向計劃作出上限為1,500港元及相關薪金成本5%的供款，而僱員亦作出等額供款。

此外，本集團中國附屬公司的僱員為中國政府營運的國家管理退休福利計劃參與者。附屬公司須向退休福利計劃作出介乎薪金成本2%至15%的供款，以提供福利資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出規定供款。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認的開支總額人民幣914,000元(二零一五年：人民幣893,000元(未經審核))指本集團按計劃規則所規定比率向該等計劃應繳供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 17. 廠房及設備

|                          | 傢私及設備<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元  |
|--------------------------|----------------|--------------|--------------|
| <b>成本</b>                |                |              |              |
| 於二零一五年一月一日(經重列)          | 1,802          | 2,869        | 4,671        |
| 添置                       | 34             | -            | 34           |
| 於二零一五年十二月三十一日(未經審核)(經重列) | <b>1,836</b>   | <b>2,869</b> | <b>4,705</b> |
| 添置                       | <b>37</b>      | -            | <b>37</b>    |
| 於二零一六年十二月三十一日            | <b>1,873</b>   | <b>2,869</b> | <b>4,742</b> |
| <b>累計折舊</b>              |                |              |              |
| 於二零一五年一月一日(經重列)          | 1,184          | 2,171        | 3,355        |
| 年內撥備                     | 277            | 405          | 682          |
| 於二零一五年十二月三十一日(未經審核)(經重列) | <b>1,461</b>   | <b>2,576</b> | <b>4,037</b> |
| 年內撥備                     | <b>205</b>     | <b>221</b>   | <b>426</b>   |
| 於二零一六年十二月三十一日            | <b>1,666</b>   | <b>2,797</b> | <b>4,463</b> |
| <b>賬面值</b>               |                |              |              |
| 於二零一六年十二月三十一日            | <b>207</b>     | <b>72</b>    | <b>279</b>   |
| 於二零一五年十二月三十一日(未經審核)(經重列) | 375            | 293          | 668          |
| 於二零一五年一月一日(經重列)          | 618            | 698          | 1,316        |

上述廠房及設備項目根據直線法按以下估計可使用年期折舊：

|       |      |
|-------|------|
| 傢私及設備 | 三至五年 |
| 汽車    | 四至五年 |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

| 已竣工投資物業                  |                 |
|--------------------------|-----------------|
| 人民幣千元                    |                 |
| 公平值                      |                 |
| 於二零一五年一月一日(經重列)          | 117,200         |
| 於損益確認之公平值增加              | 2,000           |
| 於二零一五年十二月三十一日(未經審核)(經重列) | <b>119,200</b>  |
| 於損益確認之公平值增加              | <b>9,307</b>    |
| 重新分類為持作銷售資產(附註21)        | <b>(23,522)</b> |
| 於二零一六年十二月三十一日            | <b>104,985</b>  |

|                              | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 投資物業重估之未變現收益(計入綜合損益及其他全面收益表) | <b>9,307</b>   | 2,000                             |

本集團按經營租賃持有以賺取租金或擬於未來賺取租金或資本增值之所有物業權益，均以公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

中期租賃項下位於中國的土地之投資物業賬面值。

本集團之各項投資物業於二零一六年及二零一五年之公平值乃基於戴德梁行有限公司於該等日期進行之估值釐定，而戴德梁行有限公司(香港中環康樂廣場1號怡和大廈16樓)為與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師。

於估計投資物業公平值時，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與估值師緊密合作，確立適合的估值方法及估值模型輸入數據。本集團使用並非以可觀察市場數據為依據之輸入數據的估值方法，估計投資物業公平值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

公平值歸類為第三級，並根據投資法釐定，據此考慮現有租賃產生之已資本化租金收入，同時就該等物業權益產生之任何潛在復歸收入作出適當撥備。就目前並無租出之物業而言，估值乃根據假設及合理市值租金之市值，並按典型租期作出。進行投資物業估值之主要輸入數據包括期間收益率、復歸收益率及可資比較物業之市場租金。期間收益率及復歸收益率乃參考中國惠安及福建省同類物業之銷售交易之分析所得之收益率而釐定，並已作調整，以計入物業投資者之市場預期，反映本集團投資物業特有之因素。

下表列載該等投資物業公平值之釐定方式之資料(尤其是估值技術及所用輸入數據)，以及公平值計量基於公平值計量之輸入數據之可觀察程度所歸入之公平值層級。

| 綜合財務狀況表內<br>本集團持有之投資物業   | 公平值層級 | 估值技術及<br>主要輸入數據   | 重大不可觀察輸入數據   | 不可觀察輸入數據<br>與公平值之關係                                   |
|--------------------------|-------|---|--|---|
| 位於中國福建省惠安<br>的<br>車位及幼兒園 | 第三級   | 投資方法主要輸入數據<br>為：<br><br>— 有期回報率<br><br>— 復歸回報率<br><br>— 可資比較物業之市<br>場租金 | 主要及不可觀察輸入數據為：<br><br>— 車位的有期回報率及復歸回<br>報率分別為：3.5%及4.5%<br><br>— 幼兒園的有期回報率及復歸<br>回報率分別為：4%及4.5%<br><br>— 可資比較物業之市場租金，<br>當中參考可達度、大小、位<br>置及物業環境 | — 有期回報率及復歸回報<br>率愈高，公平值愈低。<br><br>— 市場租金愈高，公平值<br>愈高。 |

於二零一六年十二月三十一日，投資物業為人民幣92,385,000元(二零一五年：人民幣107,900,000元(未經審核))已竣工車位。該等車位無業權證，根據中國相關法律及法規，無法向其他人士售出或轉出。

於兩個年度，所用估值技術概無變動。於估計投資物業公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。

於兩個年度，概無轉入或轉出第三級。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 19. 持作銷售物業

綜合財務狀況表所示持作銷售物業包括：

|        | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|--------|----------------|-----------------------------------|
| 持作銷售物業 |                |                                   |
| 在建物業   | 653,541        | 694,825                           |
| 已竣工物業  | 159,565        | 57,266                            |
|        | <b>813,106</b> | 752,091                           |

所有發展中物業及已竣工物業均位於中國福建省及江蘇省。所有持作銷售物業均按成本列賬。

於二零一六年十二月三十一日，人民幣160,084,000元(二零一五年：人民幣597,398,000元(未經審核))之發展中物業預期不會於一年內套現。

## 20. 應收賬項及其他應收款項

|                   | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-------------------|----------------|-----------------------------------|
| 應收賬項              | 6,269          | 6,390                             |
| 減：呆賬撥備            | (30)           | (30)                              |
|                   | <b>6,239</b>   | 6,360                             |
| 其他應收款項(扣除已確認減值虧損) | 1,024          | 1,018                             |
| 所得稅及土地增值稅以外之預付稅項  | 11,775         | 8,086                             |
| 已付供應商按金           | 31,085         | 28,519                            |
| 其他按金及預付款項         | 751            | 590                               |
|                   | <b>50,874</b>  | 44,573                            |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 20. 應收賬項及其他應收款項(續)

本集團一般不會向物業買家授出信貸期，而僅允許若干客戶分期結付其款項。以下為應收賬項總額根據銷售相關物業之收益確認日期之賬齡分析：

|         | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|---------|----------------|-----------------------------------|
| 0-30日   | 6,029          | 1,370                             |
| 31-90日  | 240            | 2,810                             |
| 91-180日 | -              | 2,210                             |
|         | <b>6,269</b>   | 6,390                             |

已逾期但未減值應收賬項(扣除已確認減值虧損)之賬齡

|         | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|---------|----------------|-----------------------------------|
| 1-30日   | 6,029          | 1,370                             |
| 31-90日  | 210            | 2,810                             |
| 91-180日 | -              | 2,180                             |
|         | <b>6,239</b>   | 6,360                             |

已逾期但未計提減值虧損撥備之應收賬項與多名獨立客戶有關，且物業的所有權證在悉數結付尚未償還結餘前不會轉移至客戶。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等餘額計提減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，而餘額仍屬可全數收回。於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，概無呆賬撥備變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 21. 分類為持作出售的資產及與持作出售資產直接有關的負債

於二零一六年十二月三十一日分類為持作出售的主要資產及負債類別列載如下：

|                 | 人民幣千元  |
|-----------------|--------|
| 分類為持作出售的資產：     |        |
| 投資物業            | 23,522 |
| 分類為持作出售的負債：     |        |
| 就出售投資物業使用權的已收按金 | 8,722  |

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立臨時租賃協議，以出售20年的車位使用權及按面值授出佔用權以延長額外20年，而本集團於二零一六年十二月三十一日獲得銷售按金約人民幣8,722,000元。本公司董事認為租賃條款將轉讓車位的絕大部分風險及回報予承租人，並於二零一七年買方開始使用車位時取消確認為投資物業。據此，預期於十二個月內出售或動用的投資物業及相關已收按金已分類為持作出售，並於綜合財務狀況表分開呈列。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 22. 定期存款、銀行結餘及現金和受限制銀行存款

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，銀行結餘分別按市場年利率介乎0.0001厘至1.265厘。於二零一六年十二月三十一日，受限制銀行存款分別按市場年利率介乎0.30厘至0.40厘(二零一五年：0.35厘至0.4厘(未經審核))計息。

於二零一六年十二月三十一日，原有到期日少於三個月的定期款為約人民幣68,024,000元(二零一五年：人民幣52,129,000元(未經審核))；彼等按市場年利率介乎1.35厘至2.35厘(二零一五年：年利率1.35厘至2.35厘(未經審核))計息。

於二零一六年十二月三十一日，受限制銀行存款為人民幣46,820,000元(二零一五年：人民幣36,368,000元(未經審核))，代表僅就收集預售所得款項及結算物業建築成本之指定銀行賬戶，並將於完成計息物業發展後予以解除。

## 23. 應付賬項

下表為根據發票日期呈列之應付賬項之賬齡分析：

|         | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|---------|----------------|-----------------------------------|
| 0至60日   | 10,948         | 1,919                             |
| 61至90日  | 16,190         | 30                                |
| 91至180日 | 20             | 23                                |
| 181日至1年 | 10             | 132                               |
| 1年以上    | 2,912          | 3,585                             |
|         | <b>30,080</b>  | 5,689                             |

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，建築應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日內。

本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期內結付。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 24. 其他應付款項及應計費用

|                 | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-----------------|----------------|-----------------------------------|
| 應計建築成本          | 97,055         | 116,213                           |
| 應計員工成本及退休福利計劃供款 | 5,420          | 5,282                             |
| 已收客戶之公共維修金(附註)  | 3,502          | 3,716                             |
| 其他應付稅項          | 4,436          | 5,046                             |
| 應計代理費用          | 202            | 645                               |
| 已收供應商按金         | 154            | 154                               |
| 其他              | 4,208          | 1,284                             |
|                 | <b>114,977</b> | 132,340                           |

附註：公共維修金乃代表中國住房和城鄉建設部向物業買家收取，作為住宅物業內公共設施之維修金。有關基金將按  
要求歸還予住房和城鄉建設部。

## 25. 銷售物業之預售所得款項

銷售物業之預售所得款項指尚未根據本集團收益確認政策確認為收益之物業單位銷售所得款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 26. 應付關連方款項

|       |              | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-------|--------------|----------------|-----------------------------------|
| 余德聰先生 | 無抵押、免息及按要求償還 | -              | 28,574                            |
| 蔡建四先生 | 無抵押、免息及按要求償還 | -              | 28,574                            |
|       |              | -              | 57,148                            |

應付關連方款項指來自本公司董事余德聰先生及蔡建四先生的墊款。緊接本公司股份於二零一六年十月二十七日在聯交所復牌前，余德聰先生及蔡建四先生已豁免該等墊款的償款及已豁免的款項確認為股東注資。

## 27. 遞延稅項

為呈列於綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。遞延稅項結餘分析如下，供財務申報之用。

|        | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|--------|----------------|-----------------------------------|
| 遞延稅項資產 | 8,690          | 7,184                             |
| 遞延稅項負債 | (18,503)       | (15,873)                          |
|        | (9,813)        | (8,689)                           |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 27. 遞延稅項(續)

下表為於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度確認之主要遞延稅項資產及負債及其變動：

|                              | 重估投資物業<br>人民幣千元 | 土地增值稅之<br>遞延稅項<br>人民幣千元 | 預售所得款項<br>之遞延稅項<br>人民幣千元 | 稅項虧損<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
|------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|---------------|----------------|
| 於二零一五年一月一日(經重列)              | (15,325)        | (3,161)                 | 3,056                    | 3,249         | (12,181)       |
| 於損益(扣除)計入                    | (504)           | 1,828                   | 3,555                    | (1,387)       | 3,492          |
| 於二零一五年十二月三十一日<br>(未經審核)(經重列) | (15,829)        | (1,333)                 | 6,611                    | 1,862         | (8,689)        |
| 於損益(扣除)計入                    | (2,803)         | (413)                   | 3,954                    | (1,862)       | (1,124)        |
| 於二零一六年十二月三十一日                | <b>(18,632)</b> | <b>(1,746)</b>          | <b>10,565</b>            | <b>-</b>      | <b>(9,813)</b> |

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損(二零一五年：人民幣7,446,000元(未經審核))。已就過往年度稅項虧損悉數確認遞延稅項資產。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無可扣除臨時差異(二零一五年：人民幣892,000元)(未經審核)。於二零一五年十二月三十一日，概無就可扣減臨時差異確認遞延稅項資產。

## 28. 有抵押銀行借款

|                         | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 於流動負債下列示的須於一年內償還借款之賬面值* | <b>99,900</b>  | 170,000                           |

\* 應付款項乃基於貸款協議所載計劃償還日期。

於二零一六年十二月三十一日，所有借款均以人民幣計值及按與中國基準借貸利率掛鈎的浮動利率計息，利息每年重新釐定。本集團借貸的實際利率(即合約利率)為4.99厘(二零一五年：5.91厘(未經審核))。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 29. 股本

### 中總股本

於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日的股本指中總的股本。中總於一九九二年九月一日根據香港公司條例於香港註冊成立為有限公司。於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日，中總的已發行及繳足普通股數目為20,000,000股，金額為人民幣389,190,000元。此後，中總的股本並無任何變動。

### 本公司股本

|                                | 股本數目<br>千股         | 金額<br>千港元      | 金額<br>人民幣千元    |
|--------------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| 法定普通股：                         |                    |                |                |
| 於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日每股0.1港元 | 3,000,000          | 300,000        | 261,570        |
| 於二零一六年八月二十三日實行的股本重組(附註1)包括：    |                    |                |                |
| — 股本削減                         | —                  | (298,500)      | (260,262)      |
| — 股份合併                         | (2,700,000)        | —              | —              |
| — 法定股本註銷                       | (105,400)          | (527)          | (459)          |
| — 法定股本增資                       | 99,805,400         | 499,027        | 435,102        |
| 於二零一六年十二月三十一日每股0.005港元         | <b>100,000,000</b> | <b>500,000</b> | <b>435,951</b> |
| 已發行及繳足普通股：                     |                    |                |                |
| 於二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日每股0.1港元 | 1,945,997          | 194,600        | 169,672        |
| 於二零一六年八月二十三日實行的股本重組(附註1)包括：    |                    |                |                |
| — 股本削減                         | —                  | (193,627)      | (168,824)      |
| — 股份合併                         | (1,751,397)        | —              | —              |
| 於二零一六年十月二十五日的公開發售(附註2)         | 389,199            | 1,946          | 1,697          |
| 於二零一六年十月二十五日的股份認購(附註3)         | 1,167,598          | 5,838          | 5,090          |
| 為收購中總配發股份(附註4)                 | 4,086,593          | 20,433         | 17,816         |
| 於二零一六年十二月三十一日每股0.005港元         | <b>5,837,990</b>   | <b>29,190</b>  | <b>25,451</b>  |

本公司發行的所有股份享有同等地位及不附帶優先權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 29. 股本(續)

附註：

- 於二零一六年四月十八日，本公司股東通過決議案，內容有關落實本公司股本重組(「股本重組」)，包括股本削減、股份溢價註銷、股份合併、法定股本註銷及法定股本增資(定義見本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函)，詳情如下。資本重組為收購事項及認購事項之先決條件之一(定義見附註3)及本公司已於二零一六年八月二十三日完成執行資本重組。
  - 股本削減 — 現有已發行股份之面值由每股0.10港元減至0.0005港元；
  - 股份溢價註銷 — 待股本削減生效後，註銷本公司股份溢價賬之全部進賬額；
  - 股份合併 — 待股份溢價註銷生效後，每10股每股面值0.0005港元之已發行股份合併為一股每股面值0.005港元之新股份；
  - 法定股本註銷 — 待股份合併生效後，註銷全部法定但未發行之股份；及
  - 法定股本增資 — 待法定股本註銷生效後，將本公司之法定股本增加至500,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.005港元之新股份。
- 於二零一六年十月二十五日，本公司完成按每股發售股份0.13港元進行公開發售(「公開發售」)，基準為合資格股東於記錄日期(定義見本公司日期為二零一六年九月三十日之發售章程)每持有一股新股份獲發兩股發售股份，已發行及配發389,199,312股普通股，已收所得款項總額約50,596,000港元(相當於人民幣44,115,000元)。
- 於二零一六年十月二十五日，本公司分別根據經修訂認購協議、經修訂TB期權協議及新富祺期權協議(定義見本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函)合共向以下各方配發及發行1,167,597,940股股份：(i)金鏊有限公司，按每股0.155港元認購954,694,714股股份，總認購價約為147,978,000港元(相當於人民幣129,022,000元)；(ii) Time Boomer Limited，按總行使價13,000,000(相當於人民幣11,334,000元)或每股0.155港元認購83,870,968股股份；及(iii)富祺投資有限公司，按總行使價20,000,000(相當於人民幣17,438,000元)或每股0.155港元認購129,032,258股股份「認購事項」。
- 於二零一六年十月二十五日，本公司就根據收購協議(定義見本公司日期為二零一六年九月三十日之發售章程)之條款收購中總全部股權向賣方配發及發行4,086,592,788股代價股份。收購事項之完成與公開發售、認購事項及出售收購事項前本公司之全資附屬公司Marzo Holdings Limited、Mobile Distribution Limited及Value Day Limited互為條件，而公開發售及認購事項之所得款項已於根據債權人計劃(定義見本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函)償還本公司債務及作為本公司一般營運資金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 30. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠繼續按持續基準經營，與此同時透過優化債務及權益結餘，盡量擴大股東回報。本集團之整體策略於各年度維持不變。

本集團之資本架構包括債務(包括應付關連方款項及有抵押銀行借貸，詳情分別於附註26及28披露)，扣除定期存款、銀行結餘及現金及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

本集團管理層不時檢討資本架構。管理層進行有關檢討時，會考慮各類別資本所涉及之資本成本及風險。本集團將根據管理層之建議，透過支付股息、發行新股份、新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

## 31. 金融工具

### a. 金融工具之類別

|                     | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|---------------------|----------------|-----------------------------------|
| <b>金融資產</b>         |                |                                   |
| 貸款及應收賬項(包括現金及現金等價物) | <b>182,568</b> | 166,279                           |
| <b>金融負債</b>         |                |                                   |
| 攤銷成本                | <b>134,188</b> | 234,121                           |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬項及其他應收款項、受限制銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金、應付賬項、其他應付款項、應付關連方款項、有抵押銀行借貸及財務擔保合約。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何紓緩該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 利率風險

本集團就有抵押銀行借款、受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘面臨現金流利率風險。現金流利率風險主要集中於涉及浮息有抵押銀行借款(與中國基準借貸利率相關連)及浮息受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘之波幅。本集團目前並無利息對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會於有需要時考慮利率對沖。

由於利率之合理可能變動將不會對本集團之盈虧造成重大影響，故並無呈列受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘之敏感度分析。

此外，由於浮息借款是就物業發展而籌措且利率的任何變動將大部分撥充資本化至待售發展中物業，其於該等物業出售前不會對本集團之盈虧造成重大影響，故並無呈列浮息借款之敏感度分析。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

#### (ii) 貨幣風險

本集團有部分應付關連方款項、若干其他應付款項及銀行結餘及現金以有關集團實體之外幣計值，因而面臨匯兌風險。本集團於各報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

|    | 資產             |                                   | 負債             |                                   |
|----|----------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|
|    | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
| 港元 | 6,752          | 12,250                            | 1,509          | 57,148                            |

本集團及中總並無訂立任何衍生工具合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層監察匯兌風險，將於有需要時考慮對沖重大匯兌風險。

敏感度分析

本集團主要受港元波動影響。

下表詳列本集團在港元兌人民幣可能出現5%之合理變動而其他所有變數保持不變之情況下之敏感度。獲採用之5%代表了管理層對匯率可能出現之合理變動之評估。敏感度分析僅包括未交割之外幣計值貨幣項目，並於各報告期末就匯率之5%變動調整其換算。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

#### (ii) 貨幣風險(續)

敏感度分析(續)

貨幣風險之敏感度分析如下：

|                      | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|----------------------|----------------|-----------------------------------|
| 在下列情況下年內之除稅後溢利增加(減少) |                |                                   |
| — 倘人民幣兌港元貶值          | 197            | (1,684)                           |
| — 倘人民幣兌港元升值          | (197)          | 1,684                             |

管理層認為，敏感度分析並不代表既有之匯兌風險，因為年末風險並無反映年內之風險。

#### 流動資金風險

管理流動資金風險時，本集團監察定期存款、銀行結餘及現金水平，並將其維持於管理層認為充足之水平，以為本集團之營運提供資金，並緩減現金流波幅之影響。管理層監察銀行借款的使用及確保遵守貸款契約。

下表詳述本集團之金融負債之餘下合約到期情況。下表乃根據本集團可能須支付金融負債之最早日期以金融負債之未貼現現金流劃分。表格包括利息及本金現金流。倘利息流量按屬動利率，則未貼現金額源自各報告期末之利率。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

|                         | 加權平均<br>實際利率<br>% | 按要求償還或<br>少於3個月<br>人民幣千元 | 3個月至1年<br>人民幣千元 | 未貼現現金流<br>總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元   |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| 於二零一六年十二月三十一日           |                   |                          |                 |                       |                |
| 應付賬項                    | -                 | 30,080                   | -               | 30,080                | 30,080         |
| 其他應付款項                  | -                 | 4,208                    | -               | 4,208                 | 4,208          |
| 有抵押銀行借貸                 | 4.99              | 1,229                    | 103,656         | 104,885               | 99,900         |
| 就物業買家獲授之按揭融資提供之<br>公司擔保 | -                 | 348,581                  | -               | 348,581               | -              |
|                         |                   | <b>384,098</b>           | <b>103,656</b>  | <b>487,754</b>        | <b>134,188</b> |

|                              | 加權平均<br>實際利率<br>% | 按要求償還或<br>少於3個月<br>人民幣千元 | 3個月至1年<br>人民幣千元 | 未貼現現金流<br>總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元 |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| 於二零一五年十二月三十一日<br>(未經審核)(經重列) |                   |                          |                 |                       |              |
| 應付賬項                         | -                 | 5,689                    | -               | 5,689                 | 5,689        |
| 其他應付款項                       | -                 | 1,284                    | -               | 1,284                 | 1,284        |
| 應付關聯方款項                      | -                 | 57,148                   | -               | 57,148                | 57,148       |
| 有抵押銀行借貸                      | 5.91              | 2,480                    | 177,577         | 180,057               | 170,000      |
| 就物業買家獲授之按揭融資提供之<br>公司擔保      | -                 | 246,560                  | -               | 246,560               | -            |
|                              |                   | 313,161                  | 177,577         | 490,738               | 234,121      |

倘浮動利率變動與各報告期末釐定的估計利率不同，則上述浮動利率金融負債金額會變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

上述財務擔保合約金額為本集團在擔保對手方作出申索時，於有關安排下可能就全數擔保須支付的最高金額。根據各報告期末之預測，本集團認為毋須根據有關安排支付任何款項的可能性較高。然而，此估計可能會改變，取決於交易對方持有之已擔保財務應收賬款遭受信貸損失而按擔保條款追討之可能性。

#### 信貸風險

信貸風險在對方未能履行其責任之情況下，本集團於各報告期末有關各類別已確認金融資產所面對之最大信貸風險，乃該等資產列於綜合財務狀況表內之賬面值及本集團提供之財務擔保(見附註34之披露)。本集團之信貸風險主要源自其應收賬項及其他應收款項、受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘。

本集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於中國，其佔於二零一六年十二月三十一日的金融資產總值96%(二零一五年：93%(未經審核))。

為了盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派團隊負責監控程序，確保採取後續行動，以收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末審閱各獨立貿易債項之可收回金額，從而確保為不可收回款項作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減少。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 31. 金融工具(續)

### b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

關於本集團為物業單位之買家償付其抵押貸款之責任而向銀行提供之擔保，倘該等買方未能償還款項，本集團有責任償還結欠之抵押貸款連同該等違約買方結欠銀行之任何應計利息及罰金。於此等情況下，本集團能夠取得有關物業之擁有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付之任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團就有關擔保之信貸風險得以大幅降低。該等擔保之披露詳情載於附註34。

除受限制銀行存款、定期存款及銀行結餘(存放於中國多間聲譽良好之銀行)之信貸集中風險外，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。

### c. 金融工具之公平值計量

本集團並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

本公司董事認為，根據貼現現金流分析，於綜合財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 32. 經營承擔

### 本集團作為承租人

於各報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃承擔之未來最低租金到期情況如下：

|                | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|----------------|----------------|-----------------------------------|
| 一年內            | 114            | 75                                |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 66             | 13                                |
|                | <b>180</b>     | 88                                |

經營租賃付款指本集團就若干固定租金之辦公室物業租賃(平均租期1至3年)應付之租金。

### 本集團作為出租人

已竣工投資物業於二零一六年十二月三十一日的賬面值約為人民幣104,985,000元(二零一五年：人民幣119,200,000元(未經審核))，乃持作租賃用途。

於各報告期末，本集團就租賃若干投資物業與租戶訂約之未來不可撤銷最低租金如下。租賃已商定為期20年，租金為固定。

|                | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|----------------|----------------|-----------------------------------|
| 租賃投資物業         |                |                                   |
| 一年內            | 291            | 261                               |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 1,299          | 1,198                             |
| 五年後            | 3,677          | 4,069                             |
|                | <b>5,267</b>   | 5,528                             |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 33. 其他承擔

|                              | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 已訂約但未於綜合財務報表計提撥備的發展中待售物業工程承擔 | <b>43,231</b>  | 211,460                           |

## 34. 或然負債

|                       | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|-----------------------|----------------|-----------------------------------|
| 就物業買家獲授之按揭融資向銀行提供公司擔保 | <b>348,581</b> | 246,560                           |

本集團按照中國市場慣例向物業買家提供擔保以獲授中國之銀行按揭貸款，從而促進彼等購買本集團之物業。物業按揭之擔保與有關按揭同步開始，通常於(i)物業買家獲得個人物業所有權證及(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零一六年十二月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)為人民幣348,581,000元(二零一五年：人民幣246,560,000元(未經審核))。根據擔保條款，就按揭貸款而言，倘物業買家拖欠按揭付款，則本集團負責向銀行償還按揭貸款之未償還餘額連同應計利息，以及拖欠物業買家結欠之罰金。倘本集團未能按此行事，則按揭銀行將首先扣減物業買家於銀行擁有之現有銀行結餘。任何差額將藉拍賣相關物業收回；如未償還貸款金額超出變現抵押品銷售所得款項淨額，則會向本集團收回餘下款項。本集團並無對其客戶進行獨立信貸審查，惟依賴按揭銀行進行之信貸審查。

本公司董事認為，本集團之財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，而本公司董事認為有關買方拖欠還款之機會不大。倘出現拖欠還款情況，則相關物業之可變現淨值預期可補足未償還按揭本金額連同應計利息及罰金。因此，概無於綜合財務報表就該等擔保計提撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 35. 收購中總

誠如附註2所披露，於二零一六年十月二十五日，本公司配發及發行4,086,592,788股代價股份予賣方，以收購中總的全部股權（「收購事項」）。收購事項的內容為上市非營運公司的反向資產收購，因此，收購事項乃作為香港財務報告準則第2號項下以股份基礎付款交易的入賬，而為實行收購事項而配發及發行的代價股份按視作發行予本公司前擁有人的股權代價的公平值計量。由於中總股東視作擁有公平值超出本公司所承擔負債淨額的已發行股份，差額已於損益確認為視作上市費用。

代價公平值乃根據緊接收購事項前本公司已發行股份數目及緊隨於聯交所恢復買賣後本公司的股價釐定，即使用於二零一六年十月二十七日的公開股價每股0.355港元釐定，而本公司緊接收購事項前已發行股份數目為1,751,396,909股。因此，收購事項的視作代價為約621,746,000港元（相當於人民幣542,101,000元）。為釐定視作上市費用的輸入數據（即本公司的股價）的公平值層級乃參考活動市場報價分類為第一級。

本公司為換取中總全部已發行股本而於收購事項中獲得或承擔的可識別資產及負債的賬面值及源於收購事項的視作上市費用列載如下：

|                         | 人民幣千元 | 人民幣千元   |
|-------------------------|-------|---------|
| 會計收購方中總將支付的視作代價         |       | 542,101 |
| 減：本公司可識別已獲得資產及已承擔負債的公平值 |       |         |
| 現金                      | 4     |         |
| 其他應收款項                  | 77    |         |
| 其他應付款項                  | (84)  | (3)     |
| 視作上市費用                  |       | 542,104 |
|                         |       | 人民幣千元   |
| 收購本公司的現金流入淨額            |       |         |
| 所獲得現金及現金等價物             |       | 4       |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 36. 重大非現金交易

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團訂立以下重大非現金交易：

- i) 於二零一六年十月二十五日，本公司根據收購協議(定義見本公司日期為二零一六年九月三十日的章程)條款就收購中總全部股權向賣方配發及發行4,086,592,788股代價股份；及
- ii) 於二零一六年十月二十七日，蔡建四先生及余德聰先生豁免償還應付彼等的款項約人民幣59,139,000元及有關款項確認為股東注資。

## 37. 關連方披露

除於綜合財務狀況表披露與關連方之結餘之詳情及於綜合財務報表其他地方披露之其他詳情外，本集團於兩個年度並無與關連方訂立任何重大交易。

### 主要管理人員之薪酬

於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

|      | 二零一六年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) |
|------|----------------|-----------------------------------|
| 短期福利 | 1,215          | 746                               |
| 離職福利 | 200            | 200                               |
|      | <b>1,415</b>   | 946                               |

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會根據於本集團之個人表現及市場趨勢釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 38. 主要附屬公司詳情

### 附屬公司之一般資料

於報告期末之附屬公司詳情列載如下。

| 附屬公司名稱        | 註冊成立/<br>營運地點 | 已發行及悉數繳足<br>股本/實繳股本           | 本集團應佔擁有權權益比例 |       |       |       | 本集團所持投票權比例 |       |       |       | 主要業務 |
|---------------|---------------|-------------------------------|--------------|-------|-------|-------|------------|-------|-------|-------|------|
|               |               |                               | 直接           |       | 間接    |       | 直接         |       | 間接    |       |      |
|               |               |                               | 二零一六年        | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年      | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 |      |
| 中總            | 香港            | 已發行及繳足股本<br>人民幣 389,190,000 元 | 100%         | 100%  | -     | -     | 100%       | 100%  | -     | -     | 投資控股 |
| 惠安中總房地產開發有限公司 | 中國            | 實繳股本<br>人民幣 62,000,000 元      | -            | -     | 98.4% | 98.4% | -          | -     | 98.4% | 98.4% | 物業發展 |
| 福建省厚德企業管理有限公司 | 中國            | 實繳股本<br>人民幣 10,000,000 元      | -            | -     | 98.4% | 98.4% | -          | -     | 98.4% | 98.4% | 投資控股 |
| 恒德(石獅)投資有限公司  | 中國            | 實繳股本<br>人民幣 10,000,000 元      | -            | -     | 98.4% | 98.4% | -          | -     | 98.4% | 98.4% | 投資控股 |
| 揚州德輝房地產開發有限公司 | 中國            | 實繳股本<br>人民幣 100,000,000 元     | -            | -     | 98.4% | 98.4% | -          | -     | 98.4% | 98.4% | 物業發展 |
| 揚州德泰物業服務有限公司  | 中國            | 實繳股本<br>人民幣 1,000,000 元       | -            | -     | 98.4% | 98.4% | -          | -     | 98.4% | 98.4% | 暫無營業 |

本集團旗下現有所有公司均採納十二月三十一日作為其財政年結日。

於各報告期末，附屬公司概無發行任何債務證券。

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 39. 本公司財務狀況表及儲備

|                | 二零一六年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>   |                |
| 於一間附屬公司之投資     | 542,101        |
| <b>流動資產</b>    |                |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 24             |
| 銀行及現金結餘        | 895            |
|                | 919            |
| <b>流動負債</b>    |                |
| 其他應付款項及應計費用    | 1,509          |
| 應付一間附屬公司款項     | 1,404          |
|                | 2,913          |
| <b>流動負債淨額</b>  | (1,994)        |
| <b>資產淨值</b>    | 540,107        |
| <b>資本及儲備</b>   |                |
| 股本             | 25,451         |
| 儲備             | 514,656        |
| <b>總權益</b>     | 540,107        |

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 39. 本公司財務狀況表及儲備(續)

### 本公司儲備變動

|                          | 其他儲備<br>人民幣千元  | 股份溢價賬<br>人民幣千元 | 重組儲備<br>人民幣千元 | 累計虧損<br>人民幣千元    | 總計<br>人民幣千元    |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------|------------------|----------------|
| 於二零一六年十月二十五日<br>(收購中總日期) | 524,285        | 193,733        | 37,819        | (239,192)        | 516,645        |
| 期內虧損                     | -              | -              | -             | (1,989)          | (1,989)        |
| 於二零一六年十二月三十一日            | <b>524,285</b> | <b>193,733</b> | <b>37,819</b> | <b>(241,181)</b> | <b>514,656</b> |

本公司董事於完成收購事項後無法取得本公司於收購前的財務資料及本公司董事認為重新編纂本公司收購前財務資料將產生額外成本，卻無額外價值，故此，本公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況表及本公司由二零一五年一月一日至二零一六年十月二十四日期間的儲備變動並未於該等綜合財務報表內披露。

# 五年財務概要

截至二零一六年十二月三十一日止年度

本公司於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的綜合業績及本公司於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合資產、負債及權益列載於本年報綜合財務報表內。

本公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的綜合業績及其於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合資產、負債及權益已經重列為中總集團的有關資料(見綜合財務報表附註2所載)，其摘錄自本公司日期為二零一六年二月二十九日有關重組及復牌的通函。

下文概要不構成本年報經審核財務報表的一部分。

## 業績

|           | 截至十二月三十一日止年度     |                                  |                        |                        |                        |
|-----------|------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|           | 二零一六年<br>人民幣元    | 二零一五年<br>人民幣元<br>(未經審核)<br>(經重列) | 二零一四年<br>人民幣元<br>(經重列) | 二零一三年<br>人民幣元<br>(經重列) | 二零一二年<br>人民幣元<br>(經重列) |
| 收入        | <b>158,125</b>   | 103,196                          | 256,532                | 203,689                | 90,603                 |
| 銷售成本      | <b>(112,251)</b> | (48,379)                         | (186,705)              | (156,007)              | (63,802)               |
| 毛利        | <b>45,874</b>    | 54,817                           | 69,827                 | 47,682                 | 26,801                 |
| 其他收入      | <b>3,786</b>     | 5,472                            | 1,404                  | 930                    | 448                    |
| 其他收益及虧損   | <b>(1,519)</b>   | (2,371)                          | (428)                  | 1,399                  | 191                    |
| 投資物業公平值變動 | <b>9,307</b>     | 2,000                            | 4,400                  | 7,850                  | 5,900                  |
| 銷售開支      | <b>(7,075)</b>   | (5,824)                          | (9,252)                | (7,723)                | (4,854)                |
| 行政開支      | <b>(12,138)</b>  | (9,692)                          | (10,313)               | (8,752)                | (6,039)                |
| 財務成本      | <b>(326)</b>     | (207)                            | (1,977)                | (1,650)                | -                      |
| 視作上市開支    | <b>(542,104)</b> | -                                | -                      | -                      | -                      |
| 除稅前(虧損)溢利 | <b>(504,195)</b> | 44,195                           | 53,661                 | 39,736                 | 22,447                 |
| 所得稅開支     | <b>(14,325)</b>  | (21,894)                         | (17,848)               | (12,364)               | (7,152)                |
| 年內(虧損)溢利  | <b>(518,520)</b> | 22,301                           | 35,813                 | 27,372                 | 15,295                 |
| 以下人士應佔：   |                  |                                  |                        |                        |                        |
| 本公司擁有人    | <b>(518,956)</b> | 22,200                           | 35,094                 | 26,836                 | 15,031                 |
| 非控股權益     | <b>436</b>       | 101                              | 719                    | 536                    | 264                    |
|           | <b>(518,520)</b> | 22,301                           | 35,813                 | 27,372                 | 15,295                 |

# 五年財務概要

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 資產及負債

|            | 於十二月三十一日         |                                   |                         |                         |                         |
|------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|            | 二零一六年<br>人民幣千元   | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重列) | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(經重列) | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(經重列) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
| 總資產        | <b>1,181,522</b> | 1,084,264                         | 932,418                 | 968,996                 | 840,219                 |
| 總負債        | <b>(575,601)</b> | (561,063)                         | (431,518)               | (872,100)               | (770,605)               |
|            | <b>605,921</b>   | 523,201                           | 500,900                 | 96,896                  | 69,614                  |
| 本公司擁有人應佔權益 | <b>596,624</b>   | 514,340                           | 492,140                 | 94,746                  | 67,910                  |
| 非控股權益      | <b>9,297</b>     | 8,861                             | 8,760                   | 2,240                   | 1,704                   |
|            | <b>605,921</b>   | 523,201                           | 500,900                 | 96,986                  | 69,614                  |

---

**JIANDE INTERNATIONAL  
HOLDINGS LIMITED**  
建德國際控股有限公司

---